

## **Statut**

**Bridge nemovitostní otevřený podílový fond, WMS investiční společnost, a.s.**

**Speciální fond nemovitostí**

## Obsah:

Článek 1.	Základní údaje o Fondu	strana 3
Článek 2.	Investiční společnost obhospodařující Fond	strana 4
Článek 3.	Investiční cíle a způsob investování	strana 5
Článek 4.	Rizikový profil	strana 13
Článek 5.	Informace o historické výkonnosti	strana 20
Článek 6.	Zásady hospodaření s majetkem Fondu	strana 20
Článek 7.	Informace o výplatě podílů na zisku	strana 31
Článek 8.	Údaje o cenných papírech vydaných Fondem	strana 31
Článek 9.	Úplata za obhospodařování a ostatní výdaje hrazené z majetku Fondu	strana 32
Článek 10.	Depozitář	strana 35
Článek 11.	Údaje o svěřeni obhospodařování majetku Fondu nebo jeho části nebo činností, které jsou obvykle součástí obhospodařování majetku fondu kolektivního investování	strana 38
Článek 12.	Informace o vydávání a odkupování podílových listů Fondu	strana 39
Článek 13.	Další informace	strana 44
Přílohy		
Příloha 1.	Tabulka – Struktura prezentace poplatků a nákladů	strana 49

## Článek 1. Základní údaje

### **1.1. Název Fondu**

Název podílového fondu je Bridge nemovitostní otevřený podílový fond, WMS investiční společnost, a.s. (dále jen „**Fond**“). Zkrácený název Fondu je Bridge nemovitostní OPF .WMS.

### **1.2. Povolení k vytvoření Fondu**

Česká národní banka (dále jen „**ČNB**“) udělila povolení k vytvoření Fondu v rozhodnutí č.j. 2009/2879/570 Sp/2009/97/571 ze dne 24.4.2009 jež nabylo právní moci dne 27.4.2009

### **1.3. Doba, na kterou je Fond vytvořen**

Fond je vytvořen na dobu neurčitou.

### **1.4. Druh Fondu**

Fond je speciálním fondem shromažďujícím prostředky od veřejnosti, a to speciálním fondem nemovitostí podle § 53 a násl. zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování, v platném znění (dále jen „**Zákon**“).

### **1.5. Auditor Fondu**

Auditorem Fondu je AUDIT 99, s.r.o. Český Krumlov Chvalšinská 236. IČO 26015048, licence KAČR č. 423

### **1.6. Internetová adresa, jejímž prostřednictvím Fond zveřejňuje informace podle Zákona**

Fond uveřejňuje informace podle Zákona na internetové adrese <http://www.wms-investicni.cz>

### **1.7. Historické údaje o statutových věcech**

Předchozí název Fondu zněl: Bridge nemovitostní otevřený podílový fond, WMS investiční společnost, a.s. Další případné údaje budou v tomto bodě uvedeny při další aktualizaci tohoto statutu Fondu (dále jen „**Statut**“), pokud k takové změně dojde.

### **1.8. Informace o rozhodném jazyku Statutu, jsou-li cenné papíry vydávané Fondem nabízeny v zahraničí**

Podílové listy vydávané Fondem nejsou nabízeny v zahraničí, rozhodný jazyk Statutu je Český jazyk

### **1.9. Shromáždění podílníků**

Fond nezřizuje shromáždění podílníků.

## **Článek 2. Investiční společnost obhospodařující majetek Fondu**

### **2.1. Údaje o osobě investiční společnosti**

Majetek Fondu obhospodařuje WMS investiční společnost, a.s., IČ: 27647188, se sídlem Praha 1, Josefov, Břehová 208/8, PSČ 110 00 (dále jen „Investiční společnost“).

### **2.2. Výše základního kapitálu a jeho splacení**

Základní kapitál Investiční společnosti je 11 250 000,-- Kč (slovy: jedenáctmilionůdvěstěpadesátisíckorunčeských), splaceno 65 % základního kapitálu.

### **2.3. Datum vzniku**

Investiční společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 12.01.2007.

### **2.4. Rozhodnutí o povolení k činnosti**

Investiční společnost získala povolení k činnosti rozhodnutím ČNB č.j. Sp/541/25/2007/4, ze dne 30. dubna 2007, jež nabylo právní moci dne 10. května 2007.

### **2.5. Seznam vedoucích osob**

Vedoucími osobami Investiční společnosti jsou:

- a) Ing. Martin Folprecht, předseda představenstva;
- b) Ing. Jan Drápal, člen představenstva;
- c) Jan Slosiarik, člen představenstva

### **2.6. Hlavní činnosti, které vedoucí osoby vykonávají mimo Investiční společnost, pokud mají význam ve vztahu k činnosti Investiční společnosti nebo Fondu**

Vedoucí osoby nevykonávají mimo Investiční společnost žádnou hlavní činnost, která by měla význam ve vztahu k činnosti Investiční společnosti nebo Fondu.

### **2.7. Předmět podnikání a poskytované služby**

Předmětem podnikání Investiční společnosti a jí poskytovanými službami jsou:

- a) vytváření a obhospodařování podílových fondů;
- b) obhospodařování investičních fondů na základě smlouvy o obhospodařování.

### **2.8. Údaje o konsolidačním celku, ke kterému Investiční společnost patří**

Investiční společnost nepatří ke konsolidačnímu celku.

## **2.9. Seznam fondů kolektivního investování obhospodařovaných Investiční společností**

Investiční společnost obhospodařuje:

IMP otevřený podílový fond, WMS investiční společnost, a.s. Jedná se o speciální fond kvalifikovaných investorů.

Bridge nemovitostní otevřený podílový fond, WMS investiční společnost, a.s.

IMP Energo otevřený podílový fond, WMS investiční společnost, a.s. Jedná se o speciální fond kvalifikovaných investorů

### **Článek 3. Investiční cíle a způsob investování**

#### **3.1. Investiční cíle Fondu**

##### 3.1.1. Popis cílů sledovaných Fondem

Investičním cílem Fondu je zhodnocení vložených prostředků podílníků na základě příjmů založených na provozu, pronájmu a prodeji nemovitostí. Fond se snaží o konzervativní přístup k riziku. Za účelem dosažení investičního cíle bude Fond kupovat nemovitosti a podíly na nemovitostních společnostech. Zisky generované Fondem budou reinvestovány. Snahou Fondu je umožnit podílníkům participovat na nemovitostním trhu, který přináší po poklesu cen nové příležitosti pro vyšší zhodnocení.

##### 3.1.2. Záruky poskytované třetími osobami za účelem ochrany investorů

Fondu nejsou poskytnuty žádné záruky třetích osob za účelem ochrany investorů.

##### 3.1.3. Sledování určitého indexu nebo ukazatele

Fond nezamýšlí sledovat žádný určitý index nebo ukazatel.

##### 3.1.4. Kopírování určitého indexu

Fond nekopíruje žádný určitý index.

#### **3.2. Informace o způsobu investování Fondu**

##### 3.2.1. Podrobnější označení Fondu

Fond je speciálním fondem nemovitostí. Z hlediska druhů pořizovaných aktiv jde o spíše konzervativní podílový fond, který nabývá méně riziková aktiva. Nemovitostní aktiva však jsou méně likvidní.

##### 3.2.2. Podrobné vymezení druhů aktiv, do nichž Fond investuje

Fond investuje do následujících druhů aktiv:

A. Nemovitostní společnosti

Fond může do svého majetku nabývat účasti v nemovitostních společnostech za podmínek uvedených v bodě 6.6. Nemovitostní společnost je akciová společnost nebo společnost s ručením omezeným nebo obdobná právnická osoba podle zahraničního práva, jejímž předmětem podnikání nebo činnosti je převážně nabývání nemovitostí včetně jejich příslušenství, provozování nemovitostí, úplatný převod vlastnického práva k nemovitostem, a to za účelem dosažení zisku.

## B. Nemovitosti

Fond může nabývat do svého majetku nemovitosti včetně jejich příslušenství; to platí i pro nemovitostní společnosti, na kterých má Fond účast. Příslušenstvím nemovitosti jsou samostatné movité a nemovité věci, které náleží vlastníkovim nemovitosti a jsou určeny k tomu, aby byly užívány společně s nemovitostí (například nábytek a jiné vybavení nutné pro provozování dané nemovitosti, topná tělesa, kotle, zabezpečovací zařízení, ploty, drobné stavby apod.).

Fond může nemovitosti nabývat pouze za účelem:

- a) jejich provozování, a to za podmínky, že tyto nemovitosti jsou způsobilé při řádném hospodaření přinášet pravidelný a dlouhodobý výnos a jejich cenu je možno stanovit výnosovou metodou; nebo
- b) jejich dalšího prodeje v krátkodobém či střednědobém horizontu, a to za podmínky, že tyto nemovitosti jsou způsobilé přinést ze svého prodeje zisk a jejich cenu je možno stanovit porovnávací metodou.

Nemovitosti nabývané do majetku Fondu nebo do majetku nemovitostních společností, na kterých má Fond účast, budou využívány komerčním způsobem, a to v souladu s účelem, pro který byly kolaudovány. Cílem nabývání nemovitostí je především jejich dlouhodobé držení za účelem získání pravidelného výnosu a následná reinvestice těchto výnosů.

Fond investuje přímo, či prostřednictvím účasti v nemovitostních společnostech, zejména do existujících kvalitních nemovitostí umístěných v atraktivních lokalitách, kde investiční společnost vidí příležitost k růstu výnosů a ke kapitálovým ziskům. Jedná se o tyto druhy nemovitostí generujících pravidelné výnosy:

- a) obytné domy a rezidenční projekty
- b) bytové domy a jednotlivé byty
- c) pozemky
- d) administrativní budovy a centra;
- e) maloobchodní budovy a centra;
- f) multifunkční centra;

- g) logistické a industriální objekty, včetně skladů, výrobních prostor, garáží a parkovišť;
- h) hotely a hotelové komplexy;
- i) sportovní a zábavní centra

Fond investuje přímo nebo prostřednictvím účasti v nemovitostní společnosti pouze do nemovitostí, které se nacházejí na území České republiky.

Do budoucna se předpokládá rozšíření investiční politiky Fondu též na investice do nemovitostí na území jiných členských států Evropské unie. Podmínkou tohoto rozšíření investiční politiky je změna statutu, která stanoví bližší podrobnosti (zejména investiční limity pro investice do nemovitostí na území jednoho cizího státu a celkový limit pro investice na území jiných států) a dále uzavření dodatku k depozitářské smlouvě, ze kterého bude vyplývat připravenost depozitáře vykonávat svou funkci ve vztahu k těmto investicím.

Dlouhodobě bude většina investic Fondu realizována v českých korunách. V případě, že investice budou v jiné měně, Fond se pokusí s odbornou péčí ošetřit rizika, která s tím souvisí.

Investice do nemovitostí a do účastí v nemovitostních společnostech budou představovat hlavní formu aktiv Fondu. Investiční nástroje ve smyslu ustanovení § 53j Zákona, budou tvořit vedlejší formu aktiv Fondu.

#### C. Doplnkový likvidní majetek a cenné papíry

Fond dále investuje do těchto druhů doplnkového likvidního majetku a těchto cenných papírů:

- a) doplnkový likvidní majetek (vklady, se kterými je možno volně nakládat, nebo termínované vklady se lhůtou splatnosti nejdéle jeden rok, pokud se jedná o vklady u banky, pobočky zahraniční banky nebo zahraniční banky, které dodržují pravidla obezřetnosti podle práva Evropské unie nebo pravidla, která ČNB považuje za rovnocenná);
- b) cenné papíry vydávané standardním fondem nebo otevřeným speciálním fondem cenných papírů nebo otevřeným speciálním fondem fondů;
- c) státní pokladniční poukázky a obdobné zahraniční cenné papíry;
- d) dluhopisy a obdobné zahraniční cenné papíry, které
  - mají zbytkovou dobu splatnosti nejdéle tři (3) roky; a
    - jsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu nebo v mnohostranném obchodním systému

provozovatele se sídlem v členském státě Evropské unie,  
nebo

- na trhu obdobném regulovanému trhu se sídlem ve státě, jenž není členským státem Evropské unie, nebo se s nimi obchoduje na trhu obdobném regulovanému trhu se sídlem ve státě, který není členským státem Evropské unie, je oficiálně uznaný a na němž se pravidelně obchoduje, jestliže tyto trhy jsou uvedeny v seznamu zahraničních trhů, obdobných regulovanému trhu se sídlem ve státě, který není členským státem Evropské unie, vedeném Českou národní bankou;

e) poukázky ČNB a obdobné zahraniční cenné papíry,

Fond může investovat do všech kategorií dluhopisů, pokud byly přijaty k obchodování na trzích ve smyslu § 26 odst. 1 písm. a) Zákona. Rating těchto dluhopisů udělený ratingovou agenturou musí být alespoň v investičním stupni. Zbytková doba splatnosti těchto dluhopisů musí být nejdéle tři (3) roky. Modifikovaná durace dluhopisového portfolia činí dva (2) roky.

Fond, jako speciální fond ve smyslu Zákona, neinvestuje do cenných papírů ani nástrojů peněžního trhu podle § 26 odst. 1 písm. i) Zákona.

### 3.2.3. Investiční limity

Investice Fondu do výše uvedených druhů aktiv podléhají následujícím limitům (s výjimkami uvedenými v bodě 3.2.3. C3.).

#### A. Nemovitostní společnosti

Hodnota účasti Fondu v jedné nemovitostní společnosti může tvořit v době nabytí nejvýše 30 % hodnoty majetku Fondu.

Jestliže po nabytí účasti v nemovitostní společnosti překročí hodnota této účasti 40 % hodnoty majetku Fondu, je Fond povinen uvést rozložení svého majetku do souladu s limitem uvedeným v předchozím odstavci do tří (3) let od tohoto překročení.

Hodnota účasti Fondu ve všech nemovitostních společnostech nesmí překročit 80 % hodnoty majetku Fondu.

#### B. Nemovitosti

Hodnota jedné nemovitosti nabývané do majetku Fondu nesmí v době nabytí překročit 20 % hodnoty majetku Fondu. Nemovitosti, jejichž ekonomické využití je propojeno, se považují za jednu nemovitost.

Celková hodnota nemovitostí, které se podle Zákona oceňují porovnávací metodou, nesmí překročit 25 % hodnoty majetku Fondu. Pokud má Fond účast v nemovitostní



společnosti, započítává se do uvedeného limitu též hodnota takových nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, a to poměrem vyplývajícím z této účasti.

Pokud po nabytí nemovitosti do majetku Fondu překročí hodnota nemovitosti limity stanovené v předchozích dvou odstavcích o více než 10 %, je Fond povinen uvést rozložení svého majetku do souladu s těmito limity do tří (3) let od tohoto překročení.

Maximální limit investic do příslušenství jedné nemovitosti ve vztahu k hodnotě této jedné nemovitosti jakožto věci hlavní činí zásadně 25 % hodnoty věci hlavní. V odůvodněných případech, kdy příslušenství věci hlavní má zásadní vliv na hodnotu či využití nemovitosti jako celku (tj. věci hlavní a příslušenství společně, typicky se může jednat o logistická centra, hotely, sportovní areály apod.), je možno tento limit překročit až do výše 50 % ceny věci hlavní. Takové překročení limitu je podmíněno předchozím písemným souhlasem depozitáře Fondu.

Maximální limit investic do všech nemovitostí nabývaných za účelem jejich dalšího prodeje v krátkodobém či střednědobém horizontu činí 25 % hodnoty majetku Fondu.

#### C. Doplnkový likvidní majetek a cenné papíry

- 1) Do doplňkového likvidního majetku a cenných papírů Fond investuje nejméně 20 % a nejvýše 49 % hodnoty svého majetku.
- 2) Pro investice podle tohoto bodu dodržuje Fond pravidla pro rozložení a omezení rizika spojeného s investováním obdobně jako speciální fond cenných papírů:

Fond může do svého majetku nabýt nejvýše 10 % celkové jmenovité hodnoty investičních cenných papírů vydaných jedním emitentem a 10% celkové jmenovité hodnoty nebo celkového počtu nástrojů peněžního trhu vydaných jedním emitentem,

- - Součet hodnot investičních cenných papírů a nástrojů peněžního trhu vydaných jedním emitentem může tvořit nejvýše 20 % hodnoty majetku Fondu;
  - Cenné papíry vydané jedním fondem kolektivního investování mohou tvořit nejvýše 20 % hodnoty majetku Fondu.
- 3) Fond využívá výjimky z limitů podle bodu 3.2.3.C.2) uvedené v § 51 odst. 4 písm. a) Zákona a za podmínek tam uvedených může investovat do cenných papírů vydaných jedním emitentem až 25 % hodnoty majetku Fondu. Před využitím této výjimky si Fond musí zajistit odborné právní posouzení externí advokátní kanceláří, zda jsou naplněny zákonné předpoklady pro její aplikaci.
  - 4) Fond neinvestuje do investičních cenných papírů z nové emise.

- 5) Fond neinvestuje do finančních derivátů a proto nebude používat žádné z technik a nástrojů vztahujících se k investičním cenným papírům.
- 6) Fond nevyužívá výjimku podle § 51 odst. 5 Zákona.

D. V případě překročení zákonných investičních limitů uvede Fond rozložení majetku do souladu se Zákonem s odbornou péčí tak, aby nepoškodil zájmy podílníků.

Zaměstnanec, který pro Investiční společnost spravuje portfolio Fondu, informuje představenstvo Investiční společnosti o překročení investičních limitů neprodleně a předkládá návrh příslušných opatření. Představenstvo bez zbytečného odkladu stanoví postup k dosažení souladu s investičními limity a definuje harmonogram. Součástí tohoto rozhodnutí musí být i nastavení kontrolních mechanismů pro nápravu. Primární snahou je změna struktury majetku Fondu tak, aby nemuselo dojít k nežádoucím prodejům nemovitostí.

#### 3.2.4. Koncentrace investic

Fond je ze své povahy zaměřen na investice do nemovitostí a nemovitostních společností, které mohou tvořit až 80 % majetku Fondu. V rámci tohoto zaměření není Fondem striktně sledována užší koncentrace na určité průmyslové odvětví. Fond investuje do nemovitostí na území České republiky.

Investiční politika Fondu je zaměřena na sektor trhu rezidenčních a komerčních nemovitostí generujících výnosy.

Investiční společnost bude při investování majetku Fondu postupovat v souladu se Statutem a dodržovat pravidla pro omezení rizik spojených s kolektivním investováním.

#### 3.2.5. Pravidla pro stanovení výše diskontní sazby použité pro diskontování budoucích výnosů

Pro diskontování budoucích výnosů se použije diskontní sazba, jejíž výše bude vycházet z diskontní sazby České národní banky s připočtením obvyklé prémie za riziko pro konkrétní typ diskontovaných budoucích výnosů.

#### 3.2.6. Techniky a nástroje vztahující se k investičním cenným papírům

Fond neinvestuje do finančních derivátů, a proto nebude používat žádné z technik a nástrojů vztahujících se k investičním cenným papírům.

#### 3.2.7. Repooperace

Fond nebude provádět repooperace.

#### 3.2.8. Údaje o zajištění

Fond není tzv. zajištěným fondem.

### 3.2.9. Zákaz použití majetku Fondu

Fond nesmí ze svého majetku poskytnout půjčku, úvěr nebo dar, ani tento majetek nesmí být použit k zajištění nebo k úhradě závazku třetí osoby nebo závazku, který nesouvisí s obhospodařováním majetku Fondu, mimo výjimku uvedenou níže v bodě 3.2.11.

### 3.2.10. Zákaz provádět nekryté prodeje podle § 49 a) odst. 4 Zákona

Fond může uzavírat smlouvy o prodeji investičních nástrojů, do kterých může investovat podle Zákona, ale které nemá ve svém majetku, pouze za předpokladu, že jejich sjednání slouží k efektivnímu obhospodařování jeho majetku. Fond nesmí uzavírat smlouvy o prodeji investičních nástrojů nebo cenných papírů, do kterých nesmí investovat podle Zákona a které nemá ve svém majetku.

### 3.2.11. Podmínky, za kterých Fond přijímá úvěry nebo půjčky, a pravidla pro jejich zajištění

Fond může přijmout úvěr nebo půjčku se splatností do jednoho roku za standardních podmínek, a to do výše 20 % hodnoty majetku Fondu.

Úvěr zajišťovaný zástavním právem může Fond přijmout pouze za účelem nabytí nemovitosti do svého majetku nebo udržení či zlepšení jejího stavu. Celková výše takového úvěru nesmí přesáhnout 70% hodnoty této nemovitosti a 20 % hodnoty majetku Fondu. Splatnost takového úvěru může být delší než 1 rok.

Součet všech úvěrů a půjček přijatých Fondem nesmí přesáhnout 50 % hodnoty majetku Fondu.

Fond může ze svého majetku poskytnout úvěr pouze nemovitostní společnosti, ve které má účast. Úvěr musí být zajištěn a v případě pozbytí účasti v nemovitostní společnosti musí být úvěr splatný do šesti (6) měsíců ode dne pozbytí účasti. Součet všech úvěrů poskytnutých z majetku Fondu jedné nemovitostní společnosti nesmí překročit 50 % hodnoty všech nemovitostí v majetku této nemovitostní společnosti včetně hodnoty nabývaných nemovitostí

Součet všech úvěrů poskytnutých z majetku Fondu nemovitostním společnostem nesmí překročit 25 % hodnoty majetku Fondu.

Fond může ze svého majetku poskytnout zajištění přijatých úvěrů či půjček za podmínky, že má poskytnutí takové zástavy pozitivní ekonomický dopad. Poskytnutí zajištění musí být v souladu s celkovou investiční strategií Fondu a nesmí nepřiměřeně zvyšovat riziko portfolia Fondu. O poskytnutí zajištění rozhoduje představenstvo Investiční společnosti s předchozím souhlasem Depozitáře.

## 3.3. Charakteristika typického investora

Investice do Fondu je vhodná pro podílníky, kteří chtějí prostřednictvím Fondu obohatit své základní portfolio investic o nemovitosti. Podílové listy Fondu jsou vhodné zejména pro podílníky s nižší až průměrnou ochotou nést riziko a institucionální investory typu penzijních fondů z důvodu vhodné diverzifikace a optimalizace portfolií. Podílník by měl mít představu o střednědobém až dlouhodobém časovém horizontu investic. Pro omezení

celkového rizika Fondu je Fond částečně zajišťován proti měnovému riziku, přesto by měl být investor schopen akceptovat i delší období negativního vývoje hodnoty podílového listu. Fond je proto vhodný pro investory, kteří si mohou dovolit odložit investovaný kapitál na pět (5) let. Vzhledem k rizikům, jimž mohou být investice Fondu vystaveny, se nedoporučuje nabývat podílové listy na úvěr. Pro nemovitostní fondy je dále charakteristické, že nemovitostní aktiva v majetku Fondu mají nižší likviditu, což znamená, že jejich prodej za adekvátní cenu vyžaduje čas v délce několika týdnů či měsíců. V důsledku nepříznivého vývoje likvidity majetku Fondu může dojít dokonce k omezení likvidity samotných podílových listů, v krajním případě pozastavení jejich odkupu na dobu až dvou let. Pozastavení odkupu podílových listů podléhá následné revizi ze strany ČNB.

Typickým investorem je osoba s vyšší averzí vůči riziku, která preferuje nižší výnos před vyšším rizikem z investování. Je to osoba, která může investováním do Fondu diverzifikovat již svoje provedené investice.

Investice do Fondu by měla být střednědobého až dlouhodobého charakteru, a investiční horizont investice do Fondu činí pět (5) a více let.

## Článek 4. Rizikový profil

### 4.1. Upozornění

Před investováním do Fondu by potenciální podílníci měli zvážit možná rizika plynoucí z investování do Fondu. Informace o rizikovém profilu Fondu vychází z poměru rizika a výnosů u dané investice s upozorněním na rizika spojená s investicí do Fondu. Hodnota investice může nejen stoupat, ale i klesat, přičemž návratnost původně investované částky není zaručena. Investice do Fondu je určena k dosažení výnosu při jejím dlouhodobém držení a není proto vhodná ke krátkodobé spekulaci.

### 4.2. Rizikový profil

**V souvislosti se svou investicí do Fondu se investor může setkat s následujícími riziky:**

#### 4.2.1. Riziko nestálé aktuální hodnoty cenného papíru vydaného Fondem v důsledku složení majetku nebo způsobu obhospodařování majetku Fondu .

Hodnota investičních instrumentů může stoupat nebo klesat v závislosti na změnách ekonomických podmínek, úrokových měr a způsobu, jak trh příslušné investiční nástroje vnímá.

S ohledem na skutečnost, že majetek Fondu musí v souladu se Zákonem tvořit nemovitostní majetek nejméně z 51 %, musí si být podílník vědom, že i přes maximální snahu bezpečného obhospodařování a diverzifikace majetku Fondu v případě kolísání realitního trhu může dojít i ke kolísání hodnoty podílového listu Fondu.

Riziko kolísání realitního trhu je obzvlášť významné u investic určených k prodeji v krátkodobém horizontu. Mimo obecného rizika kolísání realitního trhu jako celku u těchto projektů také existuje individuální riziko, že ve srovnání s jinými projekty na trhu nebudou dostatečně atraktivní.

Ke kolísání hodnoty podílového listu Fondu může dojít v důsledku kolísání výnosů dosahovaných z pronájmu nemovitostí v závislosti na změnách poptávky a nabídky na nájemním trhu. Mimo obecného rizika kolísání nájemního trhu jako celku u těchto nemovitostí také existuje individuální riziko, že ve srovnání s jinými nájemními prostorami na trhu nebudou dostatečně atraktivní. V případě ukončení nájmu rovněž existuje riziko, že zajištění nového nájemníka bude vyžadovat určitý čas a nelze zaručit, že nový pronájem bude stejně či více ziskový než stávající nebo předchozí pronájem.

Jednotlivá nemovitostní aktiva představují značný podíl na celkovém majetku Fondu, a tak nepříznivý vývoj ceny jednotlivého nemovitostního aktiva může mít obzvlášť významný dopad na vývoj ceny podílového listu Fondu.

#### 4.2.2. Tržní riziko vyplývajícího z vlivu změn vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku fondu kolektivního investování

Vzhledem k možným nepředvídatelným výkyvům na finančních trzích a trzích nemovitostí nemůže Investiční společnost zaručit dosažení stanovených cílů. Investiční společnost upozorňuje investory, že předchozí výkonnost Fondu nezaručuje stejnou výkonnost v budoucím období. Hodnota podílového listu je ze své podstaty nestálá a může kolísat v

souvislosti s výkyvy hodnoty jednotlivých složek majetku Fondu a v souvislosti s aktivními změnami složení tohoto majetku. V důsledku toho může hodnota investice do Fondu stoupat i klesat a investor nemá zaručeno, že se mu vrátí původně investovaná částka.

#### 4.2.3. Úvěrové riziko spočívající v tom, že emitent nebo protistrana nesplní svůj peněžitý závazek

Úvěrové riziko může spočívat zejména v tom, že subjekty, které mají platební závazky vůči Fondu (např. nájemci nemovitostí, dlužníci z investičních nástrojů, generální dodavatelé, architekti, statici, pojišťovny apod.) nedodrží svůj závazek. Toto riziko se Fond snaží minimalizovat zejména výběrem protistran dosahujících určitou úroveň ratingu, nastavením objemových limitů na vztahy s jednotlivými protistranami a vhodnými smluvními ujednáními.

#### 4.2.4. Riziko nesplnění nepeněžitého závazku protistrany a jiného nepříznivého jednání třetích stran

Třetí strany mohou neplnit své nepeněžité závazky (např. může dojít k přerušení dodávek energií, generální dodavatel může být v prodlení vůči sjednanému harmonogramu stavby apod.) nebo se dopustit jiného nepříznivého jednání, které může Fond přímo či nepřímo poškodit. Ačkoli se Fond bude vždy snažit vymáhat náhradu takto způsobené škody, existuje riziko, že takto způsobená škoda nebude nahrazena vůbec, nebo jen částečně. Toto riziko se Fond snaží minimalizovat zejména výběrem protistran dosahujících určitou úroveň ratingu nebo vhodnými smluvními ujednáními.

#### 4.2.5. Rizika spojená s dluhovým financováním

Fond a/nebo nemovitostní společnosti, v nichž má Fond účast, budou k financování svých investic do nemovitostí a developerských projektů používat rovněž úvěry. To vyvolává riziko, že dojde-li k výraznému zvýšení krátkodobých úrokových sazeb a těmito zvýšeným nákladům se nebude možno vyhnout vhodným refinancováním, ani je nebude moci pokrýt ze zvýšených výnosů, růst nákladů omezí ziskovost Fondu. V krajním případě může být Fond nucen některé nemovitosti urychleně prodat. Takovýto rychlý prodej může negativně ovlivnit hodnotu podílového listu Fondu.

S dluhovým financováním je rovněž spojeno riziko vyplývající ze specifických závazků Fondu vyplývajících z úvěrových a zástavních smluv. Tyto smlouvy mohou například omezovat finanční volnost Fondu stanovením limitů pro další dluhové financování a předčasné splácení úvěrů, nebo mohou pro Fond stanovit povinnost dosahovat určitých finančních výsledků.

#### 4.2.6. Riziko vypořádání spojené s tím, že vypořádání transakce neproběhne tak, jak se předpokládalo z důvodu, že protistrana nezaplatí nebo nedodá investiční nástroje ve stanovené lhůtě

Riziko vypořádání je představováno zejména selháním protistrany v okamžiku vypořádání transakce, kdy protistrana nezaplatí nebo nedodá investiční nástroje ve stanovené lhůtě. Toto riziko se Fond snaží minimalizovat zejména výběrem důvěryhodných protistran, vypořádáním transakcí s investičními instrumenty v rámci spolehlivých vypořádacích systémů a v případě transakcí s nemovitostními aktivy ošetřením kvalitními právními instituty.

4.2.7. Riziko nedostatečné likvidity spočívající v tom, že určité aktivum Fondu nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu a že Fond z tohoto důvodu nebude schopen dostát závazkům ze žádostí o odkoupení podílových listů, nebo že může dojít k pozastavení odkupování cenných papírů vydaných Fondem.

V souladu se Zákonem musí tvořit nejméně 20 % hodnoty majetku Fondu likvidní aktiva ve smyslu § 53j Zákona. Součástí systému řízení rizik je i systém řízení likvidity. Vzhledem k charakteru trhu nemovitostí, do kterých Fond investuje převážnou část svého majetku, je třeba upozornit na skutečnost, že zpeněžení nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti při snaze dosáhnout nejlepší ceny, včetně příslušných zápisů do katastru nebo do obchodního rejstříku apod., je časově náročné. V krajním případě může riziko likvidity vést až k likvidní krizi, což může mít za následek omezení likvidity samotných podílových listů pozastavením jejich odkupu, a to až na dobu dvou (2) let.

V případě odkupování podílových listů Fondu ve velkém rozsahu může dojít k situaci, kdy Investiční společnost bude nucena z důvodu nedostatku likvidních prostředků pozastavit odkupování podílových listů Fondu.

Tržní ceny dluhopisů a cenných papírů s fixním příjmem jsou ovlivňovány kreditními riziky (riziko nesplacení emitentem) a je s nimi spojeno též riziko likvidity.

4.2.8. Měnové riziko spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Aktiva v majetku Fondu mohou být vyjádřena v jiných měnách, než v českých korunách, zatímco aktuální hodnota podílového listu se stanovuje v českých korunách (základní měnová hodnota). Změny směnného kurzu základní měnové hodnoty Fondu a jiné měny, ve které jsou vyjádřeny investice Fondu, mohou vést k poklesu nebo ke zvýšení hodnoty investičního nástroje vyjádřeného v této měně. Nepříznivé měnové výkyvy mohou vést ke kapitálové ztrátě.

4.2.9. Riziko spojené s jednotlivými typy finančních derivátů

Fond nebude nabývat žádné deriváty

4.2.10. Riziko ztráty majetku vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru nebo vlivem vnějších událostí a rizika ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, které může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo jiném opatrování majetek fondu kolektivního investování nebo cenné papíry vydané fondem kolektivního investování

Majetek Fondu je v úschově deponován. Existuje riziko ztráty majetku Fondu svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, která může být zapříčiněna insolventností, nedbalostí nebo úmyslným jednáním osoby, která má majetek Fondu v úschově nebo jiném opatrování.

4.2.11. Riziko související s investičním zaměřením fondu kolektivního investování na určité průmyslové odvětví, státy či regiony, jiné části trhu nebo určité druhy aktiv

Fond investuje do nemovitostí na území České republiky, ať již přímo nebo prostřednictvím účasti v nemovitostních společnostech. Toto zaměření vede ke koncentraci rizik spojených s výkyvy nemovitostního a nájemního trhu v České republice. Informace o možném rozšíření investiční politiky v budoucnu jsou uvedeny v bodu 3.2.2.B.

4.2.12. Riziko, že investiční společností vznikne při zákonem stanovených podmínkách povinnost uhradit závazky z majetku v podílovém fondu, který vznikl přeměnou z investičního fondu

Fond nevznikl přeměnou investičního fondu, takže zde není riziko, že Investiční společností vznikne při zákonem stanovených podmínkách povinnost uhradit závazky z majetku v podílovém fondu, který vznikl přeměnou z investičního fondu.

4.2.13. Riziko, že ze Zákonem stanovených důvodů může být Fond zrušen

Fond může být zrušen na základě žádosti o odnětí povolení, zrušením Investiční společností s likvidací nebo rozhodnutím soudu.

ČNB odejme Investiční společností povolení k vytvoření Fondu, v případě, že Fond nemá déle než tři (3) měsíce depozitáře.

Česká národní banka může odejmout Investiční společností povolení k vytvoření Fondu, jestliže průměrná výše vlastního kapitálu ve Fondu za posledních šest (6) kalendářních měsíců je nižší než 50.000.000,- Kč nebo v případě, že Fond má po dobu delší než 6 měsíců jen jednoho nebo žádného podílníka

Za určitých okolností (ekonomické důvody, atd.) může být Fond zrušen, přičemž podílník nemá zaručeno, že v důsledku této skutečnosti bude moci setrvat ve Fondu po celou dobu trvání svého investičního horizontu, což může mít dopad na předpokládaný výnos z jeho investice.

4.2.14. Politické riziko

Hodnota investičních instrumentů obsažených v portfoliu Fondu může být ovlivňována změnami v mezinárodní politické situaci nebo změnami vládní politiky, změnami v daňové politice, omezeními v oblasti zahraničního investování a v repatriaci výnosů, fluktuací měnových kurzů, změnami v právním řádu či jinými změnami v České republice nebo zemi, do níž investice směřuje, a to včetně změn souvisejících se situací na úrovni Evropské unie.

4.2.15. Riziko právního řádu a jeho změny

Fond musí splňovat požadavky stanovené právním řádem České republiky a daňových zákonů platných v zemích, ve kterých vyvíjí aktivitu. Rizika právního řádu zahrnují rovněž rizika spojená s vymahatelností práva, nestranností soudních a správních orgánů apod.

Pokud dojde ke změně stávající platné právní úpravy, mohou se požadavky, které Fond nebo nemovitostní společnost, v níž má účast, musí splňovat, odlišovat od dosavadních požadavků. Konkrétně se může jednat zejména o změny stavebního zákona a dalších stavebních předpisů, ekologických předpisů či závazných technických a technologických norem. Ke změnám může dojít i v právní úpravě kolektivního investování, účetnictví a oceňování majetku Fondu. Tyto změny mohou mít vliv například na vznik daňové povinnosti na úrovni nemovitostní společnosti či Fondu a v důsledku případné existence rozdílu mezi tržní hodnotou nemovitostní společnosti, respektive tržní hodnotou nemovitostí v jejím majetku zjištěnou podle platných pravidel pro oceňování a daňovou hodnotou nemovitostí v jejím vlastnictví. Ve svém důsledku pak tyto změny mohou mít vliv na výpočet účetního zisku Fondu a/nebo výši majetku Fondu.



Velmi významné je rovněž riziko změn v oblasti daňového zákonodárství, týkajících se například daně z příjmů právnických osob (sazba daně, základ daně, odpisy apod.), daně z přidané hodnoty, daně z převodu nemovitostí nebo daně z nemovitostí, které mohou mít přímý i nepřímý dopad na hodnotu investic Fondu, jakož i na hospodaření Fondu samotného.

Vzhledem k tomu, že Fond může přímo či prostřednictvím nemovitostních společností investovat do památkově chráněných objektů, či objektů nacházejících se v památkově chráněných zónách, na hospodaření fondu mohou mít vliv též změny v právních předpisech upravujících památkovou ochranu a jednání správních orgánů, kterým je svěřen dohled nad jejich dodržováním.

Ke změnám s výrazným dopadem na hodnotu investičních instrumentů může docházet i na regionální či místní úrovni. Jedná se například o změny územního plánu, místní regulační vyhlášky apod.

#### 4.2.16. Rizika spojená se stavebními vadami

Nemovitosti, do kterých Fond investuje přímo či prostřednictvím nemovitostních společností, mohou být dotčeny stavebními vadami, přičemž se může jednat o vady skryté nebo o vady, které vyvstanou až po delším časovém období. Toto riziko se Fond snaží minimalizovat zajištěním kvalitního stavebního dozoru a smluvní odpovědností za vady. Důsledkem těchto vad může být snížení hodnoty nemovitosti, zvýšené náklady na opravy apod.

#### 4.2.17. Rizika spojená s možností selhání nemovitostní společnosti, ve které má Fond účast

Nemovitostní společnosti jsou obchodními společnostmi a mohou být dotčeny podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní ceny podílu v nemovitostní společnosti či jeho úplnému znehodnocení (úpadek nemovitostní společnosti) resp. nemožnosti prodeje podílu v nemovitostní společnosti.

#### 4.2.18. Rizika spojená s povinností prodat aktivum Fondu z důvodů nesplnění podmínek spojených s jeho držením (§ 53d odst. 4 Zákona)

Jestliže do šesti (6) měsíců ode dne nabytí účasti Fondu v nemovitostní společnosti nebudou splněny podmínky dle § 53d odst. 1 písm. c), e), a g) a odst. 3 písm. e) Zákona, popř. dojde-li k porušení některé z podmínek uvedených v § 53d odst. 1 – 3 Zákona a nedojde-li neprodleně k odstranění nežádoucího stavu musí Fond prodat svou účast v nemovitostní společnosti do šesti (6) měsíců ode dne, kdy došlo k tomuto porušení, což může způsobit například obtížnost prodeje podílu v nemovitostní společnosti resp. nutnost nuceného prodeje i za nevýhodnou cenu.

#### 4.2.19. Rizika spojená s možností pozastavit vydávání a odkupování podílových listů až na dva (2) roky (§ 12 odst. 4 Zákona)

Investiční společnost má dle tohoto Statutu možnost, pokud je to nezbytné z důvodu ochrany práv nebo právem chráněných zájmů podílníků, pozastavit vydávání nebo odkupování podílových listů Fondu. To přináší podílníkovi riziko nelikvidity předmětných podílových listů.

K pozastavení může dojít až na dva (2) roky.

#### 4.2.20. Riziko spojené s financováním výstavby nemovitostí Fondem

Při financování výstavby nemovitostí existuje riziko vyplývající ze specifík realizace výstavby. Taková rizika mohou být např. zásah vyšší moci ztěžující či znemožňující výstavbu, velikost projektu a jeho etapová výstavba, nedodržení harmonogramu prací, problémy se získáním potřebných povolení, překročení nákladů, menší než očekávaný výnos z prodeje či pronájmu nemovitostí apod. Tato rizika se Fond snaží minimalizovat důsledným výběrem renomovaných developerských a stavebních společností, architektů a projektantů, jakož i důslednou kontrolní činností stavebního dozoru, odbornými tržními odhady a analýzami.

#### 4.2.21. Riziko restitučních a podobných vlastnických nároků k nemovitostem

Vzhledem k zásadním změnám ve vlastnické struktuře nemovitostí, ke kterým zejména v České republice došlo v průběhu 20. století (konfiskace majetku nacisty, poválečné restituce, znárodňování v době komunistické totality, restituce v 90. letech), existuje zvýšené riziko restitučních a podobných vlastnických nároků třetích osob k nemovitostem v majetku Fondu či nemovitostních společností, v nichž má Fond účast. Fond se toto riziko snaží minimalizovat důslednou právní prověrkou nabývaných nemovitostí a nemovitostních společností a kvalitním právním zastoupením v případných sporech, případně pojištěním právního titulu k nemovitostem.

#### 4.2.22. Ekologická rizika

Fond je vystaven riziku ekologické zátěže (například ve formě kontaminace toxickými látkami) na nemovitostech v majetku Fondu či nemovitostních společností, v nichž má Fond účast, v souvislosti s jejich současným či minulým užíváním (nebo v souvislosti s užíváním sousedních nemovitostí třetími osobami). Pokud by se takováto ekologická zátěž vyskytla, Fond či nemovitostní společnosti by jako vlastníci příslušné nemovitosti mohl být nucen nebo by mohl mít povinnost ekologickou zátěž odstranit na vlastní náklady. Ekologická zátěž také může negativně ovlivnit cenu nemovitosti nebo výši nájemného. To platí i v případě, že by se ekologická zátěž objevila na nemovitostech sousedících s nemovitostmi ve vlastnictví Fondu nebo investiční společnosti, v níž má Fond účast. Fond se toto riziko snaží omezit důslednou ekologickou prověrkou nabývaných nemovitostí.

Předpisy na ochranu životního prostředí (ochrana rostlin a živočichů, ochrana přírody a krajiny, nakládání s odpady apod.) mohou Fondu bránit využívat nemovitosti optimálním způsobem a mohou vyvolávat dodatečné náklady spojené s jejich vlastnictvím a užíváním. Dodatečné náklady mohou vzniknout i v důsledku případných změn v existující právní úpravě, a tak snížit ziskovost Fondu.

#### 4.2.23. Živelní a bezpečnostní rizika

Nemovitosti v majetku Fondu či nemovitostních společností, v nichž má Fond účast, jsou vystaveny živelním rizikům (záplavy, požáry apod.), jakož i bezpečnostním rizikům (ozbrojený konflikt, terorismus). Tato rizika se Fond snaží omezit sjednáním pojištění v přiměřeném rozsahu za přiměřenou cenu. V závislosti na vývoji bezpečnostní situace však takové pojištění nemusí být dostupné nebo dostačující.

#### 4.2.24. Rizika vyplývající z činnosti výboru odborníků

Hodnota nemovitostí a nemovitostních společností v majetku Fondu je stanovována výborem odborníků. Ačkoli mají členové výboru odborníků povinnost postupovat s odbornou péčí, jejich stanovení hodnoty je nutně do jisté míry subjektivní a představuje rizikový faktor, neboť členové výboru odborníků mohou zvolit příliš konzervativní nebo naopak příliš optimistický přístup. Toto riziko je omezeno tím, že členové výboru odborníků odpovídají Investiční společnosti, depozitáři a podílníkům Fondu za škodu způsobenou porušením svých povinností, a to podle režimu obchodního zákoníku.

#### 4.2.25. Rizika spojená s informačními technologiemi a službami

Investiční společnost při obhospodařování Fondu využívá informační technologie a služby. Při využívání a budoucích upgradech těchto technologií a služeb může dojít k výpadkům, které mohou vést ke vzniku ztrát, jež mohou negativně ovlivnit hodnotu podílových listů.

#### 4.2.26. Riziko menší atraktivity podílových listů v důsledku růstu úrokových sazeb

V případě růstu úrokových sazeb mohou investoři před podílovými listy Fondu preferovat jiné investiční instrumenty. Tento pokles atraktivity podílových listů Fondu se může projevit zvýšenými požadavky na odkup a sníženým zájmem o nákup podílových listů Fondu.

#### 4.2.27. Rizika spojená s podílovým spoluvlastnictvím nemovitostí a účastí na joint-ventures

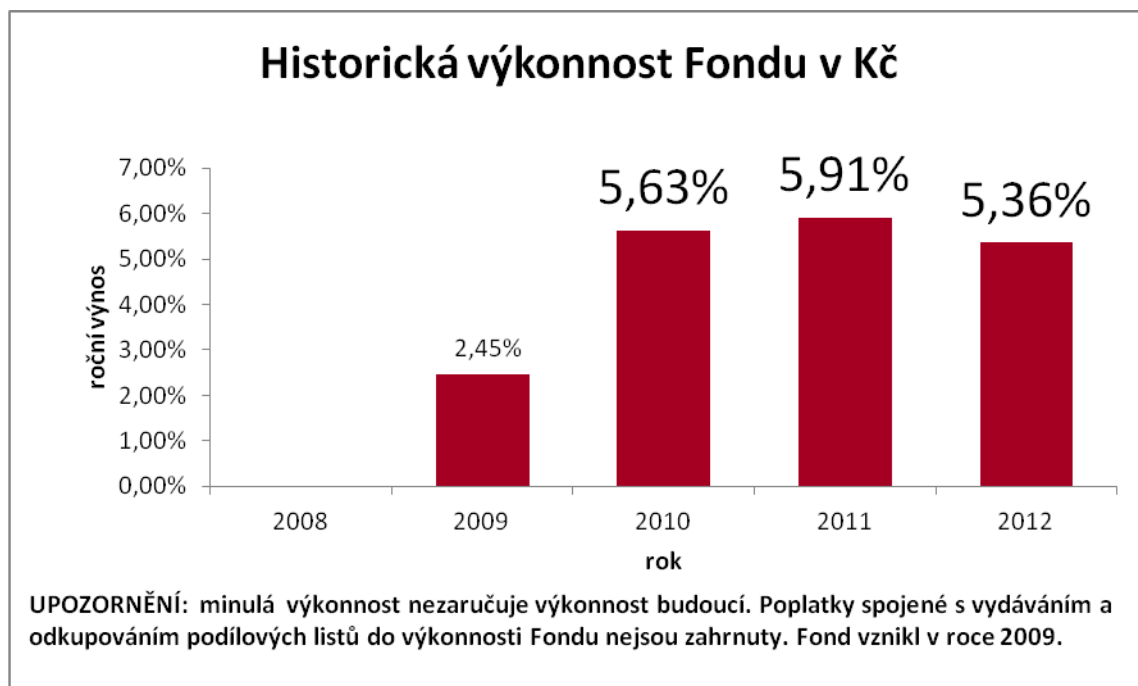
V případě, že Fond či nemovitostní společnost v majetku Fondu je spoluvlastníkem, a nikoli výlučným vlastníkem určitých nemovitostí, toto podílové spoluvlastnictví přináší další specifická rizika. Jde například o riziko, že proti vůli ostatních spoluvlastníků nebude možno prosadit optimální způsob využívání nemovitosti, riziko, že možnost odkoupit podíl některého ze spoluvlastníků z titulu zákonného předkupního práva vznikne v nevhodnou dobu, a Fond bude proto muset přehodnotit své investiční plány, nebo o riziko, že podíly ostatních spoluvlastníků mohou být předmětem exekuce. V případě joint-ventures může Fond či nemovitostní společnost vzniknout povinnost za určitých okolností odkoupit podíly ostatních investorů, nebo naopak povinnost prodat svůj podíl, a to bez ohledu na aktuální investiční plány Fondu.

#### 4.2.28. Rizika spojená s nesplácením úvěrů nebo půjček poskytnutých Fondem nemovitostní společnosti

Fond může ze svého majetku poskytnout zajištěný úvěr pouze nemovitostní společnosti, ve které má účast. V případě pozbytí účasti v nemovitostní společnosti musí být úvěr splatný do 6 (šesti) měsíců ode dne pozbytí účasti. Poskytnutí úvěru, a to i zajištěného s sebou může přinést riziko jeho nesplácení v případě nesolventnosti příjemce úvěru, riziko je do značné míry sníženo zajišťovacím instrumentem.

## Článek 5. Informace o historické výkonnosti

### 5.1. Historická výkonnost Fondu



### 5.2. Upozornění :

- a) Údaje o historické výkonnosti Fondu v minulosti nejsou ukazatelem výkonnosti budoucí. Investice do podílových listů v sobě obsahuje riziko výkyvů aktuální hodnoty podílového listu a není zaručena návratnost investované částky;
- b) Fond funguje od r. 2009, kdy získal povolení k vytvoření Fondu od ČNB ;
- c) Dosavadní výkonnost Fondu je počítána v Kč;

## Článek 6. Zásady hospodaření s majetkem Fondu

### 6.1. Účetní období

Účetní období Fondu je stanoveno od 1. ledna do 31. prosince kalendářního roku.

### 6.2. Schválení účetní závěrky

Do působnosti statutárního orgánu investiční společnosti, která obhospodařuje majetek Fondu, náleží schválení účetní závěrky Fondu, jakož i rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných výnosů z majetku Fondu.

### **6.3. Pravidla a lhůty pro oceňování majetku a závazků Fondu**

Aktuální hodnota podílového listu Fondu je stanovována z vlastního kapitálu Fondu zjištěného pro příslušné období. Investiční společnost stanovuje aktuální hodnotu podílového listu týdně.

Majetek a závazky Fondu se oceňují reálnou hodnotou. Způsob stanovení reálné hodnoty majetku a závazků Fondu a způsob stanovení aktuální hodnoty podílového listu Fondu upravuje vyhláška č. 194/2011 Sb., o podrobnější úpravě některých pravidel v kolektivním investování. Pro oceňování nemovitostí a nemovitostních společností v majetku Fondu platí pravidla pro stanovení hodnoty nemovitostí a nemovitostních společností znalcem a výborem odborníků podle bodu 6.7.

V souladu se Zákonem a prováděcími předpisy Fond nemovitosti a účasti v nemovitostních společnostech oceňuje jednou ročně. Fond může nemovitosti a účasti v nemovitostních společnostech oceňovat rovněž častěji, je-li to vyžadováno zákonem či prováděcím předpisem, nebo je-li to podle posouzení představenstva nebo výboru odborníků Investiční společnosti provedeného s odbornou péčí potřebné pro zajištění reálnosti ocenění. Ocenění z důvodu potřeby pro zajištění reálnosti ocenění se provádí maximálně jednou za měsíc; povinnost výboru odborníků uspořádat zasedání a stanovit hodnoty podle bodu 6.7.3.B není dotčena.

Při přepočtu hodnoty aktiv vedených v cizí měně se použije kurz devizového trhu ČNB, vyhlášený ČNB a platný v den, ke kterému se přepočet provádí.

### **6.4. Způsob použití zisku z výsledku hospodaření s majetkem Fondu**

Hospodářský výsledek Fondu vzniká jako rozdíl mezi výnosy z činností vykonávaných na základě a v souladu s uděleným povolením ČNB a náklady na zajištění činnosti Fondu.

Výnosy z majetku Fondu se použijí ke krytí nákladů, nestanoví-li obecně závazné právní předpisy nebo tento Statut jinak. Pokud hospodaření Fondu za účetní období skončí ziskem (přebytek výnosů nad náklady Fondu), použije se pro růst hodnoty majetku Fondu. Pokud hospodaření Fondu za účetní období skončí ztrátou (převýšení nákladů nad výnosy Fondu), bude vzniklá ztráta hrazena ze zdrojů Fondu. Ke krytí ztráty se přednostně použije nerozdělený zisk z minulých let. Nestačí-li tyto prostředky Fondu ke krytí ztráty, musí být ztráta v roce následujícím po účetním období, ve kterém ztráta vznikla, kryta snížením kapitálového fondu.

### **6.5. Zásady hospodaření s majetkem Fondu ve vztahu k nemovitostem**

#### **6.5.1. Kupní cena při nabývání a prodeji nemovitostí**

Fond nabývá a prodává nemovitosti vždy na základě posudku dvou nezávislých znalců, přičemž předmětem posouzení musí být i zatěžující práva třetích osob a znalec musí pro ocenění použít porovnávací nebo výnosovou metodu v souladu s účelem nabytí nemovitosti.

V případě rozdílných posudků nezávislých znalců nesmí Fond nabýt do svého majetku nemovitost za cenu, která je vyšší o více než 10 % než je nižší z cen podle posudku znalce (§ 53e Zákona), nebo prodat nemovitost za cenu, která je nižší o více než 10 % než vyšší cena podle posudku znalce, ledaže doloží depozitáři ekonomické zdůvodnění takového nabytí nebo takového prodeje a depozitář s tím vysloví předchozí souhlas.

#### 6.5.2. Nabývání nemovitostí zatížených právy třetích osob

Nemovitost zatíženou zástavním právem, věcným břemenem, předkupním právem jako právem věcným nebo užívacím právem třetí osoby může Fond nabýt pouze s předchozím souhlasem depozitáře a pouze pokud to podstatně nesnižuje její využitelnost.

#### 6.5.3. Prodej nemovitosti nabyté za účelem jejího provozování

Fond může prodat nemovitost, i v případě kdy byla nabývána za účelem jejího provozování, a to za podmínky kdy prodejní cena je vyšší než čistá současná hodnota budoucích cash-flow z provozu anebo pokud je takový prodej v prokazatelném zájmu podílníků.

Představenstvo Investiční společnosti je povinno zajistit zpracování písemné analýzy, která dokládá splnění podmínek uvedených výše a slouží jako podklad pro rozhodování.

#### 6.5.4. Provozování nemovitosti nabyté za účelem jejího dalšího prodeje

Fond může provozovat nemovitost i v případě, kdy byla nabývána za účelem jejího dalšího prodeje, a to za podmínky, že prodejní cena by byla nižší než čistá současná hodnota budoucích cash-flow z provozu anebo pokud je takový postup v prokazatelném zájmu podílníků.

Představenstvo Investiční společnosti je povinno zajistit zpracování písemné analýzy, která dokládá splnění podmínek uvedených výše a slouží jako podklad pro rozhodování.

#### 6.5.5. Provozování nemovitostí

Nemovitosti v majetku Fondu jsou spravovány property management a/nebo facility management společnostmi, tj. společnostmi pověřenými obchodní, respektive technickou správou nemovitostí, či pověřenými fyzickými osobami. Správa nemovitostí zahrnuje přípravu rozpočtů, odhadů budoucího cash-flow, vybírání nájemného, péči o vztahy s nájemníky, sjednávání a dozor nad prováděním technických úprav či sjednávání pojištění, úklid, údržbu, opravy, revize apod. Vzájemná práva a povinnosti jsou upraveny písemnou smlouvou v nejlepším zájmu podílníků včetně úpravy možnosti výkonu kontroly ze strany Investiční společnosti a depozitáře a případných náhrad škod. Property, facility management společnosti i pověřené fyzické osoby mají povinnost postupovat s odbornou péčí.

Výdaje spojené s udržováním či zlepšením stavu nemovitosti musí v míře, v jaké to je možné, být posouzeny již ve fázi akvizice nemovitosti, jejich výše je odborně kvantifikována a plánována, mimořádné výdaje podléhají konzultaci s depozitářem (tyto náklady představují zejména rekonstrukce, malování, odstraňování havárií apod.).

6.5.6. Zatížení nemovitosti v majetku Fondu zástavním právem, věcným břemenem, předkupním právem jako právem věcným a užívacím právem třetí osoby

Nemovitost v majetku Fondu je možno zatížit právy třetích osob, pokud se takový krok jeví výhodným z důvodu svého ekonomického přínosu (zpravidla půjde o úplatnost těchto zatížení, jako jsou nájmy, věcná břemena apod.). O zřízení zástavního práva, věcného břemene, předkupního práva či užívacího práva smlouvou rozhoduje představenstvo Investiční společnosti. Práva třetích osob mohou vznikat i ze zákona či rozhodnutím soudu či správního orgánu. Fondu také může ze zákona vzniknout povinnost právo třetí osoby založit smlouvou. Nemovitost v majetku Fondu je možno zatížit zástavním právem jen s předchozím souhlasem depozitáře a jen za účelem přijetí úvěru.

6.5.7. Osoby, které pro fond kolektivního investování zajišťují zcela nebo zčásti provozování nemovitostí a pravidla pro výběr těchto osob

Nemovitosti v majetku Fondu jsou spravovány property a/nebo facility management společnostmi, či přímo pověřenými fyzickými osobami.

Základním kritériem jejich výběru je zejména prověřená kvalita poskytovaných služeb a cenová přiměřenost, které je možno prověřit například formou výběrového řízení resp. stanovením výběrových kritérií, které budou pro výběr property a/nebo facility management společnosti rozhodující.

6.5.8. Informace o osobách, které se pro Fond podílejí na nabývání nemovitostí a pravidla pro výběr těchto osob

Pro nabývání nemovitostí nejsou dopředu určeny konkrétní osoby, které se mohou podílet na nabývání nemovitostí nebo nemovitostních společností. Základním kritériem výběru těchto osob je zejména prověřená kvalita poskytovaných služeb a cenová přiměřenost.

6.5.9. Zásady pro nabývání, provozování a prodej nemovitostí na území jiného státu, stanovené s ohledem na možná rizika

Fond investuje přímo nebo prostřednictvím účasti v nemovitostní společnosti jen do nemovitostí, které se nacházejí na území České republiky.

6.5.10. Způsob, jakým depozitář bude vůči zahraničním nemovitostem vykonávat svá práva a povinnosti

Stávající smlouva s depozitářem Fondu neumožňuje investovat do zahraničních nemovitostí. Vymezení způsobu, jakým depozitář bude vykonávat svá práva a povinnosti vůči zahraničním nemovitostem, bude do tohoto bodu doplněno ihned poté, co Fond uzavře s depozitářem smlouvu, která tento způsob upraví a umožní tak Fondu investovat do zahraničních nemovitostí.

6.5.11. Ochrana investic včetně zpětného vývozu kapitálu a jeho výnosů

Investice do nemovitostí na území členských zemí Evropské unie jsou chráněny evropským právem, které např. v rámci volného pohybu kapitálu zaručuje volný zpětný vývoz kapitálu a jeho výnosů. Nadto Česká republika s většinou členských zemí Evropské unie uzavřela dvojstranné dohody na ochranu investic, které investice Fondu chrání před vyvlastněním a

diskriminačním jednáním státu, v němž se daná nemovitost nachází, a zaručují také možnost zpětného vývozu kapitálu a jeho výnosů.

## **6.6. Zásady hospodaření s majetkem Fondu ve vztahu k účasti na nemovitostní společnosti**

### **6.6.1. Podmínky účasti Fondu v nemovitostní společnosti**

Fond může nabýt a držet účast pouze v nemovitostní společnosti

- a) která umožňuje pouze peněžité vklady akcionářů nebo společníků;
- b) jejíž akcionáři nebo společníci plně splatili své vklady;
- c) která dodržuje podmínky stanovené v §49a odst. 2 a v §53 odst. 3 až 5 Zákona;
- d) která investuje výhradně do nemovitostí, a to na území státu, ve kterém sídlí;
- e) která nemá účast v jiné společnosti.
- f) která peněžní prostředky ukládá pouze do majetku uvedeného v § 53j odst.1 písm. a), c) a d) Zákona

Podmínka neúčasti v jiné společnosti dle bodu 6.6.1.e) nemusí být splněna, pokud jde o účast na jiné nemovitostní společnosti, jestliže :

- a) splňuje požadavky podle § 53d odstavce 1 písm. a) až e) a g) Zákona
- b) nemá účast v jiné společnosti,
- c) splňuje obdobně požadavky dle §53d odstavce 3 Zákona
- d) nabytím účasti na této nemovitostní společnosti nedojde k překročení limitu podle § 53d odstavce 5 Zákona
- e) statutární orgány zúčastněných společností rozhodnou nejpozději do 3 měsíců od nabytí účasti na této nemovitostní společnosti o přípravě fúze těchto společností s rozhodným dnem stanoveným nejpozději k prvnímu dni následujícího účetního období těchto společností a
- f) taková fúze se uskuteční do 18 měsíců ode dne nabytí účasti, pro nabytí a účast nemovitostní společnosti na této jiné nemovitostní společnosti platí obdobně ustanovení odstavců 7 až 9 § 53d Zákona

### **6.6.2. Další podmínky účasti Fondu v nemovitostní společnosti**

Fond může nabýt a držet účast v nemovitostní společnosti, pokud

- a) tato účast představuje většinu hlasů nebo kapitálu potřebných ke změně stanov;
- b) nemovitosti, které nemovitostní společnost nabývá do svého majetku nebo prodává ze svého majetku, jsou oceňovány způsobem stanoveným Zákonem pro stanovení hodnoty majetku speciálního fondu nemovitostí a nabývány a prodávány za cenu stanovenou podle §53b odst. 1 Zákona;



- c) Fondu i depozitáři nemovitostní společnost předkládá jednou měsíčně soupis nemovitostí ve svém majetku a příslušný výpis z katastru nemovitostí nebo obdobné evidence; a jednou ročně účetní závěrku ověřenou auditorem
- d) jsou vytvořeny podmínky pro řádné plnění povinností depozitáře ve vztahu k nemovitostní společnosti;
- e) má Fond pro případ snížení nebo pozbytí účasti kteréhokoliv akcionáře nebo společníka v této nemovitostní společnosti smlouveno předkupní právo na odkoupení jeho podílu.

#### 6.6.3. Tiché společenství

Účast na podnikání v nemovitostní společnosti na základě smlouvy o tichém společenství není dovolena.

#### 6.6.4. Výjimky

Podmínky uvedené v bodě 6.6.1. až 6.6.2. musí být splněny po celou dobu trvání účasti Fondu v nemovitostní společnosti. Podmínky v bodě 6.6.1. písm. d), f) a v bodě 6.6.2. písm. e) nemusejí být splněny ke dni nabytí účasti Fondu v nemovitostní společnosti, pokud Fond zajistí jejich splnění do šesti (6) měsíců ode dne nabytí účasti.

Jestliže v této lhůtě nejsou podmínky splněny, musí Fond bez zbytečného odkladu prodat svou účast v nemovitostní společnosti. Dojde-li k porušení některé z těchto podmínek Fond zajistí neprodleně odstranění nežádoucího stavu; jinak prodá do 6 měsíců ode dne, kdy došlo k tomuto porušení, svou účast v nemovitostní společnosti.

#### 6.6.5. Podklady pro nabytí účasti Fondu v nemovitostní společnosti

Před nabytím účasti Fondu v nemovitostní společnosti musí být tato účast oceněna a Fondu musejí být předloženy

- a) účetní závěrka nemovitostní společnosti ověřená auditorem, která ke dni ocenění účasti není starší více než tři (3) měsíce;
- b) aktuální přehled majetku a závazků nemovitostní společnosti ověřený auditorem;
- c) ocenění nemovitostí, které má nemovitostní společnost ve svém majetku, přičemž ocenění se provede způsobem stanoveným Zákonem pro stanovení hodnoty majetku speciálního fondu nemovitostí.

#### 6.6.6. Souhlas depozitáře

Fond může nabýt, zvýšit, snížit nebo pozbyt účast v nemovitostní společnosti pouze s předchozím souhlasem depozitáře.

Předchozího souhlasu depozitáře je dále třeba

- a) ke změnám zakladatelské nebo společenské smlouvy a stanov nemovitostní společnosti, přičemž bez tohoto souhlasu není změna zakladatelské nebo společenské smlouvy a stanov účinná;

- b) k nabytí nemovitosti do majetku nebo prodeji nemovitosti z majetku nemovitostní společnosti;
- c) ke všem dalším právním úkonům nemovitostní společnosti, na jejichž základě se do katastru nemovitostí zapisují práva k nemovitostem podle zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

#### 6.6.7. Převod jmění nemovitostní společnosti na Fond

Nemovitostní společnost v majetku Fondu může zaniknout převodem jmění na společníka (převod jmění), pokud to není v rozporu s právními předpisy, přičemž majetek takové nemovitostní společnosti přechází do majetku Fondu. Tento Statut tímto umožňuje převod jmění v souladu s právními předpisy, tj. zejména za podmínky, že Fond vlastní nejméně 90% podíl na nemovitostní společnosti, převáděné jmění zrušované nemovitostní společnosti (nabývaný majetek) odpovídá majetku, jehož nabytí do Fondu tento Statut umožňuje a že nedojde k porušení příslušných investičních limitů dle Zákona a tohoto Statutu. Tuto transakci je možné provést pouze za podmínky, že nabytím majetku nemovitostní společnosti nebudou překročeny investiční limity Fondu. Investice do nemovitostní společnosti je možná výhradně za podmínek a v rámci omezení stanovených právními předpisy, a to nejen v oblasti kolektivního investování (např. omezení z důvodu účasti v koncernu finančních institucí apod.).

#### 6.6.8. Pravidla pro zabezpečení splnění podmínek pro nabývání, držení nebo změnu účasti v nemovitostní společnosti podle bodů 6.6.1. a 6.6.2. a pro zabezpečení plnění povinností depozitáře

Fond v rámci nabytí účasti na nemovitostní společnosti musí posoudit splnění shora uvedených podmínek a zajistit možnosti výkonu jejich průběžné kontroly a výkonu činnosti depozitáře. Fond zejména provede právní audit předmětné nemovitostní společnosti ohledně prověření požadavků na právně-statutové podmínky, účetní audit ohledně plnění podmínek hospodářského charakteru a pravidelné kontroly interním auditem ohledně reálného stavu nemovitostní společnosti (držené nemovitosti, úplnost a správnost předávaných údajů) apod. Veškeré související výstupy (auditorské zprávy) budou k dispozici depozitáři.

#### 6.6.9. Podmínky, za nichž Fond může nabýt účast na nemovitostní společnosti, která hodlá do svého majetku pořizovat nemovitost zatíženou právy nebo již takovou nemovitost ve svém majetku má

Pro nabytí účasti na nemovitostní společnosti, která hodlá do svého majetku pořizovat nemovitost zatíženou právy nebo již takovou nemovitost ve svém majetku má, platí přiměřeně podmínky dle bodu 6. 5.2 a 6.5.6. Statutu K pořizování nemovitosti do majetku nebo prodeji nemovitosti z majetku nemovitostní společnosti a ke všem dalším právním úkonům nemovitostní společnosti, na jejichž základě se zapisují práva k nemovitostem podle zákona upravujícího zápisy vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem do katastru nemovitostí se vyžaduje předchozí souhlas depozitáře.

#### 6.6.10. Informace o osobách, které se pro Fond podílejí na nabývání nemovitostních společností a pravidla pro výběr těchto osob

K datu schválení tohoto Statutu nejsou určeny konkrétní osoby, které se mohou podílet na nabývání nemovitostí nebo nemovitostních společností. Základním kritériem výběru těchto osob bude zejména prověřená kvalita poskytovaných služeb a cenová přiměřenost.

## **6.7. Zásady hospodaření s majetkem ve vztahu k oceňování majetku**

### **6.7.1. Výběr znalce pro oceňování majetku Investiční společností a depozitářem**

Investiční společnost a depozitář vybírají znalce pro oceňování majetku ze seznamu znalců s oprávněním podle příslušných právních předpisů. Vybraní znalci musí splňovat předpoklad nezávislosti (nepodjatosti).

### **6.7.2. Odměňování znalců**

Znalci jsou odměňováni na smluvním základě, přičemž odměna odpovídá ceně obvyklé za poskytnuté služby.

### **6.7.3. Výbor odborníků**

#### **A. Ustavení výboru odborníků, výběr jeho členů, trvání a pozbývání členství**

Výbor odborníků je orgánem Investiční společnosti. Výbor odborníků má 3 členy. Jednoho člena výboru odborníků určuje depozitář a dva členy určuje představenstvo Investiční společnosti.

Členem výboru odborníků může být pouze fyzická osoba nezávislá (dle § 53h Zákona), důvěryhodná a odborně způsobilá se zkušenostmi se stanovováním hodnoty nemovitostí. Pro posuzování důvěryhodnosti, odborné způsobilosti a zkušeností osob vykonávajících odborné činnosti na finančním trhu Investiční společnost a depozitář uplatňují pravidla a doporučení ČNB.

Funkční období členů nesmí být delší než tři (3) roky. Do výboru odborníků může být člen znovu jmenován až po uplynutí tří (3) let ode dne skončení předchozího členství.

Osoba, která podmínky nesplňuje, nebo na jejíž straně je dána překážka výkonu funkce, se členem výboru odborníků nestane, i když o tom rozhodl příslušný orgán Investiční společnosti nebo depozitáře.

Členství ve výboru odborníků zaniká:

- a) přestane-li člen výboru odborníků splňovat podmínky stanovené pro výkon funkce Zákonem;
- b) uplynutím funkčního období, na které byl člen výboru určen;
- c) odstoupením člena výboru v průběhu funkčního období;

- d) úmrtím člena výboru odborníků;

## B. Pravidla činnosti výboru odborníků

Členové výboru odborníků jsou povinni pravidelně sledovat stav, využití a další skutečnosti, které mohou mít vliv na hodnotu nemovitostí v majetku Fondu, nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, na které má Fond účast. Posuzují ocenění nemovitostí v majetku Fondu nebo nemovitostní společnosti před učiněním právního úkonu, pro který se ocenění provádí. Pro tyto účely si členové výboru odborníků vyžadují průběžně zprávy, které má Fond v tomto směru k dispozici resp. které si Investiční společnost v rámci řádného výkonu obhospodařování majetku Fondu obstarává.

Pokud Investiční společnost zanedbává plnění povinnosti řádného obhospodařovatele získávat průběžné informace o stavu nemovitostí v majetku Fondu, nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, na které má Fond účast, a účasti Fondu v nemovitostní společnosti, je výbor odborníků oprávněn pořídit tyto informace nezávisle na náklady Investiční společnosti.

Výbor odborníků je povinen alespoň dvakrát ročně (tj. jedenkrát za období šesti měsíců) pro účely stanovení aktuální hodnoty podílového listu stanovit hodnotu:

- a) nemovitostí v majetku Fondu;
- b) nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, na které má Fond účast;
- c) účasti Fondu v nemovitostní společnosti.

Pro účely sledování a stanovování hodnoty nemovitostí v majetku Fondu nebo v majetku nemovitostní společnosti vychází výbor odborníků z pořizovací ceny nebo posledního posudku znalce.

Výbor odborníků nebo Depozitář mohou v odůvodněných případech doporučit Fondu, aby zajistil nové ocenění nemovitosti jedním nezávislým znalcem.

Pololetní a výroční zpráva Fondu musejí obsahovat informace o aktuální hodnotě nemovitostí v majetku Fondu a nemovitostní společnosti a o hodnotě účasti v nemovitostní společnosti.

Metody pro stanovování předmětných hodnot, které použije výbor odborníků, musí vycházet z příslušných právních předpisů, zejména vyhlášek ČNB.

Členové výboru odborníků jsou povinni důsledně a průběžně vyhodnocovat kritéria, předpoklady, výchozí informace, podklady a další faktory, které byly aplikovány při stanovení hodnoty, zejména ve smyslu jejich aktuálnosti, relevantních změn či úplnosti.

Členové výboru odborníků jsou povinni neprodleně uspořádat zasedání výboru odborníků a stanovit hodnoty, pokud dojde k následujícím okolnostem:

- a) důležitá změna kritérií, která byla použita pro předchozí stanovování těchto hodnot;
- b) významné změny tržních rizik, která mohou mít vliv na tyto hodnoty;
- c) významné změny úvěrových rizik, která mohou mít vliv na tyto hodnoty;
- d) změny podmínek či vývoje na příslušných trzích (nemovitostních, měnových, úrokových (včetně stanovování diskontních sazeb) a dalších), které mohou mít vliv na tyto hodnoty;
- e) jakékoli další obdobné okolnosti, které mohou mít významný vliv na tyto hodnoty.

Ke stanovení nové hodnoty musí dojít bez zbytečného odkladu po vzniku okolností relevantních pro mimořádné stanovení hodnoty. Členové výboru odborníků jsou povinni odpovědně reagovat na případné výzvy Investiční společnosti, jejích orgánů a depozitáře ohledně nutnosti mimořádného stanovení hodnoty dle tohoto odstavce.

Členové výboru odborníků jsou povinni v rámci výkonu funkce s odbornou péčí bedlivě sledovat vývoj veškerých faktorů, které jsou relevantní z hlediska aktuálnosti reálné hodnoty oceňovaného majetku.

#### C. Rozhodování a jednání výboru odborníků

Výbor odborníků rozhoduje usnesením. Výbor odborníků je usnášeníschopný, jsou-li přítomni alespoň dva ze tří členů. Usnesení je přijato neprodleně na zasedání, jestliže pro jeho přijetí hlasovala nadpoloviční většina členů. Člen výboru odborníků odpovídá Investiční společnosti, depozitáři a podílníkům Fondu za škodu způsobenou porušením povinnosti člena výboru odborníků a to podle obchodního zákoníku.

#### D. Ohlašovací povinnost výboru odborníků

Výbor odborníků je povinen hlásit dozorčí radě Investiční společnosti a depozitáři v písemné formě bez zbytečného odkladu následující skutečnosti:

- a) případy, kdy Investiční společnost dle jeho posouzení zanedbává průběžnou kontrolu stavu nemovitosti v majetku Fondu, nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti, na které má Fond účast, či účasti Fondu v nemovitostní společnosti;
- b) zásadní negativní změny hodnot oceňovaného majetku;
- c) zásadní negativní změny a trendy na trhu nemovitostí;
- d) případy omezování nezávislého výkonu činnosti výboru odborníků;

- e) případy neusnášeníschopnosti výboru odborníků;
- f) další obdobné skutečnosti dle uvážení výboru odborníků.

E. Pravidla odměňování členů výboru odborníků

Členové výboru odborníků jsou za svou činnost odměňováni pevnou částkou, a to za každé pravidelné či mimořádné zasedání výboru odborníků. Tato částka odpovídá ceně obvyklé.

F. Členové výboru odborníků

Ing. Jiří Novák, nar. 27.12.1957, je absolventem ČVUT Praha fakulta stavební, obor konstrukce a dopravní stavby, jmenován soudním znalcem v r. 1995, členství v komoře ČKAIT a ČSCOM, certifikát QEN od r. 2010, dlouholetá znalecká činnost a oceňování nemovitostí. Člen výboru odborníků určený investiční společností. Vznik funkce dne 26.4.2012.

Ing. Zdeněk Miller, nar. 5.2.1956, je absolventem ČVUT Praha fakulta stavební, soudní znalec od r. 1989, certifikovaný odhadce nemovitostí QON od r. 2010. Profesní znalost stavební problematiky a oceňování nemovitostí. Člen výboru odborníků určený investiční společností. Vznik funkce dne 26.4.2012.

Ing. Klára Vinzens Mede, nar. 10.4.1974, je absolventkou Bankovního institutu vysoká škola, a.s. Praha Finance, odbor oceňování majetku. Koncesní listina s předmětem podnikání oceňování majetku pro věci nemovité z r. 2008, certifikát odhadce nemovitostí QON z r. 2010. Člen výboru odborníků určený depozitářem. Vznik funkce dne 26.4.2012.

#### 6.7.4. Nové ocenění nemovitostí

V případě, že výbor odborníků nebo depozitář doporučí Fondu, aby zajistil nové ocenění nemovitostí jedním nezávislým znalcem, nebo ČNB uloží zajistit takové ocenění, Fond zajistí, aby nové ocenění bylo provedeno bez zbytečného odkladu, resp. ve lhůtě stanovené v doporučení. Fond také zajistí, aby nové ocenění mělo na zřeteli důvody, proč bylo nové doporučení oceněno, a zejména aby v nejvyšší možné míře reflektovalo aktuální stav oceňované nemovitosti.

#### 6.7.5. Pravidla postupu při oceňování, pokud se změní účel, za kterým je nemovitost vlastněna

O změně účelu, pro jaký je nemovitost vlastněna může rozhodnout představenstvo Investiční společnosti, v takovém případě dojde ke změně metody ocenění nemovitosti a nové ocenění, které musí být v souladu s metodou uvedenou v Zákoně pro nový účel vlastněné nemovitosti musí být vypracováno nejpozději do 3 měsíců od rozhodnutí o změně účelu.

#### 6.7.6. Informace o osobách vykonávajících ve prospěch Fondu práva společníka v nemovitostních společnostech a pravidla pro výběr těchto osob

Fond nemá účast v žádné nemovitostní společnosti a proto nemá stanovena pravidla pro výběr osob vykonávajících ve prospěch Fondu práva společníka. Pokud bude Fond uvažovat o vstupu do nemovitostní společnosti, stane se tak po náležité úpravě Statutu.

## **Článek 7. Informace o výplatě podílů na zisku**

Fond je fondem růstovým, tj. nepoužívá zisk k výplatě podílů na zisku z výsledků hospodaření s majetkem Fondu podílníkům, ale veškerý zisk je reinvestován v rámci hospodaření Fondu.

## **Článek 8. Údaje o cenných papírech vydaných Fondem**

### **8.1. Druh cenných papírů a informace o kótaci**

Fond vydává podílové listy, které nejsou přijaty k obchodování na oficiálním trhu, tzn. nejsou kótovány na žádném oficiálním trhu.

### **8.2. Forma cenných papírů**

Podílové listy Fondu jsou cennými papíry na jméno.

### **8.3. Podoba cenných papírů**

Podílové listy Fondu jsou cennými papíry v zaknihované podobě.

### **8.4. Jmenovitá hodnota cenných papírů**

Jmenovitá hodnota podílového listu Fondu je 1 Kč (slovy: jednakorunačeská).

### **8.5. Měna, ve které je uváděna hodnota cenných papírů**

Hodnota podílových listů Fondu je uváděna v korunách českých (Kč).

### **8.6. Identifikační označení cenných papírů podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů**

Podílový list má přiděleno identifikační označení cenných papírů podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů (ISIN), a to CZ0008473139.

### **8.7. Evidence cenných papírů**

Podílové listy jsou evidovány v evidenci zaknihovaných cenných papírů vedené v samostatné evidenci investičních nástrojů a dokumentů, které Investiční spol. uchovává podle § 93 odst. 2 písm. b) zákona č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu v aktuálním znění na účtech vlastníků podílových listů. Evidence je vedena v elektronické podobě, systém vedení evidence dostatečně zabezpečuje ochranu údajů vedených v evidenci proti neoprávněnému nakládání, zabezpečuje uchování všech údajů uložených vyhláškou č.: 58/2006 Sb. o způsobu vedení samostatné evidence investičních nástrojů a evidence navazující na samostatnou evidenci investičních nástrojů, ve znění pozdějších předpisů umožňuje pravidelné zálohování dat a úplnou a přesnou rekonstrukci dat.

Provozní den je v pracovní dny od 10,00 hod. se závěrkou v 16,00 hod.

Investoři nehradí žádné poplatky Investiční společnosti za zajištění evidence podílových listů.



## **8.8. Práva spojená s cennými papíry, způsob a lhůty k jejich uplatnění**

Podílové listy Fondu zakládají stejná práva podílníků. Podílník má právo na odkoupení svého podílového listu Investiční společností, která je povinna tento podílový list odkoupit za podmínek stanovených v Zákoně a v bodě 12.4. pokud nebylo odkupování podílových listů pozastaveno. Investiční společnost odkupuje podílové listy s použitím majetku Fondu. Podílníci nejsou oprávněni požadovat rozdělení majetku ve Fondu ani zrušení Fondu. Podílník nemá v souladu s tímto Statutem právo na vyplacení podílu na zisku z hospodaření s majetkem Fondu, neboť Fond je fondem růstovým. Investiční společnost, respektive Fond nezřizuje shromáždění podílníků.

## **8.9. Prokázání vlastnického práva k podílovým listům**

Vlastnické právo k podílovým listům se prokazuje na základě výpisu z účtu podílníka ze samostatné evidence emitenta, které osvědčují vlastnické právo podílníka k vydaným podílovým listům a dokladem totožnosti.

## **Článek 9. Úplata za obhospodařování a ostatní výdaje hrazené z majetku Fondu**

### **9.1. Způsob určení a výše úplaty Investiční společnosti**

Úplata Investiční společnosti za obhospodařování majetku ve Fondu představuje pevnou roční úplatu.

Maximální pevná roční úplata Investiční společnosti za obhospodařování majetku ve Fondu je 2% z průměrné roční hodnoty vlastního kapitálu Fondu, která se vypočte jako průměr hodnot vlastního kapitálu Fondu k poslednímu dni každého kalendářního měsíce. Procentuální výši pevné roční úplaty v rámci tohoto limitu stanoví představenstvo Investiční společnosti. Pevná roční úplata je hrazena v měsíčních zálohách vždy k poslednímu dni uplynulého kalendářního měsíce. Konečné vyúčtování pevné roční úplaty Investiční společnosti se provede do třiceti (30) dnů po skončení účetního období. Aktuální výše pevné roční úplaty Investiční společnosti za obhospodařování Fondu je uveřejněna na internetové adrese Investiční společnosti [www.wms-investicni.cz](http://www.wms-investicni.cz) a v sídle Investiční společnosti.

### **9.2. Způsob určení a výše úplaty depozitáři**

Maximální roční úplata je v souladu s depozitářskou smlouvou 0,25% z hodnoty vlastního majetku Fondu, nejméně však 30 000,-- Kč měsíčně. Úplata depozitáři je hrazena v měsíčních splátkách ve výši 1/12 z maxima 0,25% hodnoty vlastního kapitálu Fondu, nejméně však 30 000,--Kč měsíčně. Na úplatu je aplikována DPH, dle platných předpisů.

### **9.3. Způsob určení a výše úplaty osobám, kterým je svěřeno obhospodařování majetku Fondu**

Obhospodařování majetku Fondu vykonává Investiční společnost. Některé služby pro Fond jsou zajišťovány třetími osobami v rozsahu uvedeném v bodě 11.2. a) b) c) d) Statutu.

Náklady na služby zajišťované třetími osobami hradí Investiční společnost s výjimkou činností uvedených v bodě 11.2 d) Statutu. Náklady na služby zajišťované třetími osobami uvedené v bodě 11.2.d) může v některých případech hradit i Fond viz bod 9.4.1. statutu

#### **9.4. Ostatní výdaje hrazené z majetku Fondu**

##### **9.4.1 Náklady související s pořízováním, provozem nebo prodejem nemovitostí včetně jejich příslušenství a obhospodařovací náklady**

Fond hradí náklady vznikající v souvislosti s pořízováním, provozem nebo prodejem nemovitostí, včetně jejich příslušenství, a obhospodařovací náklady. Zejména se jedná o náklady na související právní služby, na služby property a facility management společností, náklady na realitní zprostředkovatele, architekty, statiky, energie, služby, údržbu, opravy, pojištění, revize, provozní náklady, náklady na due diligence, stavební náklady, poplatky katastru nemovitostí a jiné rozumně vynaložené náklady související s výstavbou nemovitostních projektů apod.

##### **9.4.2 Náklady související s pořízením, řízením, provozem a prodejem nemovitostních společností**

Fond hradí náklady související s pořízením, držením a prodejem účastí v nemovitostních společnostech, jiným nakládáním s nimi a s uplatňováním práv společníka v nemovitostní společnosti. Zejména se jedná o související právní služby, due diligence, soudní poplatky, notářské poplatky a další nutné související náklady.

##### **9.4.3 Další náklady**

Fond dále hradí tyto náklady:

- a) Náklady cizího kapitálu;
- b) Náklady vznikající v souvislosti s pořízováním, provozem a prodejem majetkových hodnot z příslušenství nemovitostí (zejména se jedná o související právní služby, obnovu, údržbu, opravy, energie apod.);
- c) Náklady spojené s obchody s investičními nástroji (provize, poplatky organizátorům trhu a obchodníkům s cennými papíry);
- d) Odměny za uložení a správu investičních nástrojů;
- e) Odměny za vedení majetkových účtů investičních nástrojů,
- f) Poplatky bankám za vedení účtů a nakládání s finančními prostředky;
- g) Úroky z úvěrů a půjček přijatých v souvislosti s obhospodařováním majetku Fondu dle Zákona;
- h) Výdaje vynaložené na audit účetní závěrky Fondu a na vyhotovení daňového přiznání;
- i) Správní a soudní poplatky;

- j) Daně;
- k) Záporné kurzové rozdíly;
- l) Náklady na pojištění;
- n) Úroky ze směnek použitých k zajištění závazků Fondu.

#### **9.5. Náklady související s obhospodařováním majetku Fondu hrazené Investiční společností**

Veškeré další výdaje a náklady související s obhospodařováním majetku Fondu, které nejsou uvedeny v bodech 9.1. až 9.4. jsou zahrnuty v úplatě za obhospodařování majetku Fondu a hradí je zcela Investiční společnost. V případě souhlasu představenstva Investiční společnosti může Investiční společnost uhradit i některé náklady uvedené v bodě 9.4.

#### **9.6. Maximální výše poplatků za obhospodařování, kterou lze účtovat jak Fondu, tak jinému fondu kolektivního investování, do kterého Fond hodlá investovat, pokud Fond investuje podstatnou část svých aktiv do jiného fondu kolektivního investování**

Pokud jsou do majetku Fondu nakupovány podílové listy jiného podílového fondu obhospodařovaného Investiční společností, je základnou pro výpočet úplaty za obhospodařování celkový vlastní kapitál Fondu snížený o aktuální hodnotu investice do podílových listů tohoto jiného podílového fondu obhospodařovaného Investiční společností.

#### **9.7. Ukazatel celkové nákladovosti Fondu za předchozí účetní období**

**viz Příloha č.1 Tabulka : Přehled poplatků a nákladů**

Ukazatel TER za rok 2012 se rovná 3,01%.

TER v procentním vyjádření se rovná poměru celkové výše nákladů k průměrné měsíční hodnotě vlastního kapitálu, přičemž celkovou výší nákladů se rozumí součet nákladů na poplatky a provize, správních nákladů a ostatních provozních nákladů ve výkazu o nákladech, výnosech a ziscích nebo ztrátách dle zvláštního právního předpisu, který upravuje informování o hospodářské situaci, po odečtení poplatků a provizí na operace s investičními instrumenty podle tohoto zvláštního právního předpisu.

Speciální fond nemovitostí je fondem, který investuje převážně do nemovitostí, popř. nemovitostních společností a výsledná hodnota ukazatele celkové nákladovosti tak, jak je ukazatel definován, není srovnatelná s výslednou hodnotou ukazatele fondů investujících do cenných papírů.

Poplatky účtované investorům a náklady hrazené z majetku Fondu slouží k zajištění správy majetku Fondu, tyto poplatky a náklady mohou snižovat zhodnocení investovaných prostředků.

## **Článek 10. Depozitář**

### **10.1. Depozitář a jeho skutečné sídlo**

Depozitářem fondu je Česká spořitelna, a.s. IČ 452 44 782 se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00

### **10.2. Základní charakteristiky činnosti depozitáře**

Depozitář zejména:

- a) Zajišťuje úschovu majetku Fondu nebo, pokud to povaha věci vylučuje, kontroluje stav tohoto majetku;
- b) Eviduje pohyb veškerých peněžních prostředků Fondu;
- c) Kontroluje, zda podílové listy Fondu jsou vydávány, rušeny a odkupovány v souladu se Zákonem a Statutem;
- d) Kontroluje, zda aktuální hodnota podílového listu Fondu je vypočítána v souladu se Zákonem a Statutem Fondu;
- e) Provádí pokyny Investiční společnosti, které nejsou v rozporu se Zákonem nebo Statutem;
- f) Zajišťuje vypořádání obchodů s majetkem Fondu v obvyklé lhůtě;
- g) Kontroluje, zda výnos z majetku Fondu je používán v souladu se Zákonem a Statutem;
- h) Kontroluje, zda majetek Fondu je nabýván a zcizován v souladu se Zákonem a Statutem;
- i) Kontroluje, zda postup při oceňování majetku Fondu je v souladu se Zákonem a Statutem.
- j) Kontroluje plnění podmínek účasti Fondu v nemovitostní společnosti

Povinnosti Fondu k depozitáři

Fond :

- a) Žádá depozitáře o zřízení účtů, které potřebuje k evidenci veškerých svých peněžních prostředků
- b) Předá depozitáři svůj Statut a další dokumenty, které depozitář potřebuje k výkonu své činnosti;
- c) Ukládá získané finanční prostředky neprodleně na účet u depozitáře, nebo na účet zřízený podle písmene e) viz níže;

- d) Provádí veškeré platby a výběry nebo převody peněžních prostředků prostřednictvím depozitáře, nebo prostřednictvím účtu zřízeného podle písmene e) viz níže;
- e) Může se souhlasem depozitáře zřídit účet u banky, pobočky zahraniční banky nebo zahraniční banky, které mají sídlo ve státě vyžadujícím dodržování pravidel obezřetnosti podle práva Evropské unie nebo pravidel, která Česká národní banka považuje za rovnocenná, pokud je zajištěn souhlas depozitáře s nakládáním s peněžními prostředky vedenými na tomto účtu a přehled depozitáře o pohybech těchto peněžních prostředků;
- f) Svěřuje veškerý svůj majetek depozitáři do úschovy, a v případě, kdy to povaha věci vylučuje, umožňuje depozitáři kontrolovat stav majetku podle Zákona;
- g) Předkládá depozitáři podklady potřebné k evidenci svého majetku způsobem stanoveným v depozitářské smlouvě nebo na žádost depozitáře; .
- h) Informuje depozitáře o zamýšleném nabytí nebo zcizení účasti v nemovitostní společnosti nebo nemovité věci pro účely kolektivního investování ve lhůtě stanovené depozitářskou smlouvou a předkládá depozitáři návrh příslušné smlouvy před jejím uzavřením, informuje depozitáře i v dalších případech stanovených tímto statutem;
- i) Předkládá depozitáři ocenění účasti v nemovitostní společnosti nebo nemovité věci, které hodlá nabýt do svého majetku za účelem kolektivního investování, a to před uzavřením příslušné smlouvy;
- j) Předkládá depozitáři smlouvu o nabytí účasti v nemovitostní společnosti nebo nemovité věci do svého majetku za účelem kolektivního investování, a to bez zbytečného odkladu po uzavření příslušné smlouvy;
- k) Předkládá depozitáři ocenění účasti v nemovitostní společnosti nebo nemovité věci ve svém majetku, které nabyl do svého majetku za účelem kolektivního investování;
- l) Umožňuje depozitáři řádné plnění jeho kontrolních povinností;
- m) Prokazuje depozitáři na jeho žádost splnění Zákonem a Statutem stanovených podmínek pro kolektivní investování

Předchozí souhlas depozitáře je třeba k :

- a) Nabytí nemovitosti do majetku Fondu nebo prodeji nemovitosti z majetku Fondu a ke všem právním úkonům Fondu, na jejichž základě se zapisují práva k nemovitostem podle zákona č.265/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem v aktuálním znění;
- b) Nabytí nemovitosti zatížené zástavním právem do majetku Fondu;
- c) Nabytí, zvýšení, snížení nebo pozbytí účasti v nemovitostní společnosti;

- d) Změnám zakladatelské nebo společenské smlouvy a stanov nemovitostní společnosti; přičemž bez tohoto souhlasu není změna zakladatelské nebo společenské smlouvy a stanov účinná;
- e) Nabytí nemovitosti do majetku nebo prodej nemovitosti z majetku nemovitostní společnosti;
- f) Všem dalším právním úkonům nemovitostní společnosti, na jejichž základě se do katastru nemovitostí zapisují práva k nemovitostem podle zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem v aktuálním znění;
- g) Zatížení nemovitosti v majetku Fondu zástavním právem, věcným břemenem, předkupním právem jako právem věcným, užívacím právem třetí osoby, nebo nabytí takto zatížené nemovitosti do majetku Fondu;.

Úschovu majetku Fondu depozitářem nebo jiné opatrování tohoto majetku a plnění dalších povinností depozitáře podrobněji upravuje vyhláška č. 195/2011 Sb., o činnosti depozitáře fondu a ujednáních depozitářské smlouvy standardního fondu , účinná od 15.7.2011. Z uvedené vyhlášky a depozitářské smlouvy vyplývají zejména následující pravidla pro úschovu a jiné opatrování majetku Fondu:

- Opatrování nemovitosti v majetku Fondu, nemovitostní společnosti, na níž má Fond účast a opatrování účastí Fondu na nemovitostní společnosti zajišťuje depozitář tak, že kontroluje nakládání s tímto majetkem ověřením podmínek pro udělení souhlasu s nakládáním v souladu se zákonem.
- Depozitář dále v případě nemovitostí v majetku Fondu, nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, na níž má Fond účast a účastí Fondu na nemovitostní společnosti ověřuje jejich stav, a to zejména tak, že
  - průběžně kontroluje stav zápisu v katastru nemovitostí;
  - porovnává informace od Investiční společnosti s informacemi z vlastních evidencí;
  - pokud na základě informací uvedených výše nemůže spolehlivě zjistit aktuální stav majetku, alespoň jednou ročně ověřuje stav majetku kontrolou na místě nebo jiným vhodným postupem; tímto způsobem ověří stav majetku vždy, když mohou být z jakéhokoliv důvodu pochyby o správnosti nebo úplnosti informací poskytovaných Investiční společností.

### **10.3. Osoby, na které depozitář delegoval úschovu nebo jiné opatrování majetku Fondu**

Aktuálně depozitář úschovu nebo jiné opatrování majetku Fondu na třetí osobu nedeleguje.

**Článek 11. Svěření obhospodařování majetku Fondu nebo jeho části  
nebo činností, které jsou obvykle součástí obhospodařování majetku fondu kolektivního  
investování**

**11.1. Majetek svěřený do obhospodařování jiné osobě**

Obhospodařování majetku Fondu ani jeho části není svěřeno třetím osobám a vykonává je výhradně Investiční společnost.

**11.2. Činnosti, které jsou obvykle součástí obhospodařování majetku fondu kolektivního investování zajišťované třetími osobami**

Fond prostřednictvím třetích osob zajišťuje zejména následující činnosti související s obhospodařováním majetku Fondu:

- a) Činnost výboru odborníků podle Zákona;
- b) Činnost nezávislých znalců podle Zákona;
- c) Činnost externích poradců (např. služby advokátních kanceláří, daňových, účetních, marketingových, ekologických a technických poradců);
- d) Správa a údržba nemovitostí;

Investiční společnost konkrétně využívá v souvislosti s obhospodařováním Fondu služeb následujících externích subjektů (kromě členů výboru odborníků a znalců):

Depozitář Česká spořitelna, a.s. (specifikace zajišťovacích činností jsou uvedeny v článku č. 10),

Externí poradci Ing. Jana Hornigová, účetní auditor licence č. 1044 a Ing. Petr Ambrož, auditor licence č. 1005 (zajišťuje statutární audity, mimořádné audity a poradenství v oblasti auditu ,

Nezávislí znalci a externí poradci jsou vybíráni pouze mezi renomovanými na trhu a v souladu s požadavky odborné péče ad hoc a výše uvedený seznam není trvale závazný. Případné změny těchto subjektů budou promítnuty do aktuálního znění statutu Fondu.

## **Článek 12. Informace o vydávání a odkupování podílových listů Fondu**

### **12.1. Stanovení aktuální hodnoty podílového listu**

Aktuální hodnota podílového listu se stanovuje týdně.

Aktuální hodnota podílového listu v den D je stanovena v den D+1 jako podíl hodnoty vlastního kapitálu a součtu všech jmenovitých hodnot vydaných podílových listů v oběhu vynásobený příslušnou jmenovitou hodnotou podílového listu ke dni D se zaokrouhlením na čtyři desetinná místa. Do vlastního kapitálu se pro účely tohoto výpočtu nezapočítává hodnota investovaných prostředků, které byly ke dni D připsány na účet Fondu, pokud za ně nebyly vydány podílové listy.

Dnem D je vždy poslední pracovní den každého kalendářního týdne. Dnem D+1 je první pracovní den po dni D, dnem D+2 druhý pracovní den po dni D.

### **12.2. Uveřejňování aktuální hodnoty podílového listu**

Uveřejňování aktuální hodnoty podílového listu se provádí týdně tak, že aktuální hodnota podílového listu v den D je zveřejněna v den D+2. Aktuální hodnota podílového listu je uveřejňována v elektronické podobě na [www.wms-investicni.cz](http://www.wms-investicni.cz), [www.fondbridge.cz](http://www.fondbridge.cz).

### **12.3. Vydávání podílových listů**

#### **12.3.1 Postup při vydávání podílových listů**

Investiční společnost vydá podílový list Fondu za částku, která se rovná jeho aktuální hodnotě vyhlášené k rozhodnému dni (tj. aktuální hodnotě, která byla vyhlášena v rozhodný den nebo pokud aktuální hodnota nebyla v rozhodný den vyhlášena, poslední aktuální hodnotě vyhlášené před rozhodným dnem) zvýšené o vstupní přírážku. Rozhodným dnem pro vydání podílového listu je druhý pracovní den týdne následujícího po kalendářním týdnu, ve kterém došlo k připsání finančních prostředků podílníka na účet Fondu. Po dobu od prvního připsání peněžních prostředků do konce druhého celého kalendářního týdne, který uplyne od prvního připsání peněžních prostředků (tj. v případech, kdy rozhodný den pro vydání podílového listu spadá do uvedeného období) vydá Investiční společnost podílový list za jeho jmenovitou hodnotu zvýšenou o vstupní přírážku; ostatní pravidla pro vydávání podílových listů nejsou dotčena.

Za finanční prostředky podílníka připsané na účet Fondu budou vydány podílové listy v počtu rovnajícím se podílu výše těchto finančních prostředků a prodejní ceny (tedy příslušné aktuální, případně jmenovité hodnoty) podílového listu zvýšené o vstupní přírážku.

Prodejní cenu a vstupní přírážku vydávaných podílových listů lze uhradit bezhotovostně bankovním převodem nebo jinou formou platebního styku určenou Investiční společností.

#### **12.3.2. Výše vstupní přírážky**

Při jednorázové investici je maximální výše vstupní přírážky 5 %. Při pravidelné investici podílníka pak vstupní přírážka je v maximální výši 50% z první investované částky.



Konkrétní výše vstupní příirážky je určována dle bodu 12.9.2. Vstupní příirážka je příjmem investiční společnosti.

#### 12.3.3. Minimální částka nebo množství podílových listů při vydání

Minimální hodnota jednotlivého nákupu podílových listů Fondu včetně příirážky činí 1.000 Kč (jedentisíckorunčeských). Každý následující vklad stejného podílníka činí minimálně 500 Kč (pětsetkorunčeských).

#### 12.3.4. Zaokrouhlování hodnoty podílového listu

Hodnota podílového listu se zaokrouhluje na čtyři (4) desetinná místa.

#### 12.3.5. Maximální částka nebo množství podílových listů vydaných jednomu podílníkovi

Maximální částka nebo množství podílových listů vydaných jednomu podílníkovi činí 1 miliardu Kč při celkovém objemu majetku Fondu do 5 miliard Kč včetně, a 20 % z objemu majetku Fondu při celkovém objemu majetku Fondu vyšším než 5 miliard Kč.

#### 12.3.6. Podání žádosti o vydání podílových listů

Podání žádosti o vydání podílových listů je možné denně, v pracovní dny.

#### 12.3.7. Vypořádání žádostí o vydání podílových listů

Dnem vydání je druhý pracovní den kalendářního týdne, který následuje po kalendářním týdnu, ve kterém byly připsány investované peněžní prostředky v dohodnuté částce na běžný účet Fondu, pokud k pokynu na nákup podílových listů zadanému do obchodního systému mohly být tyto peněžní prostředky jednoznačně přiřazeny. V den vydání Investiční společnost připiše příslušný počet podílových listů na majetkový účet vlastníka podílových listů.

Práva z podílového listu vznikají dnem jeho vydání.

#### 12.3.8. Právo odmítnout žádost o vydání podílových listů

Pro udržení stability Fondu nebo své důvěryhodnosti si Fond vyhrazuje právo rozhodnout, které pokyny podílníků na nákup podílových listů akceptuje a které pokyny neakceptuje.

#### 12.3.9. Vyrovnaní nedoplatků, případně přeplatků

Za dohodnutou částku došlou na běžný účet Fondu je podílníkovi na jeho účet vlastníka podílových listů připsán odpovídající nejbližší nižší celý počet podílových listů vypočítaný jako celočíselná část podílu došlé částky a prodejní ceny podílového listu zvýšené o vstupní příirážku. Zbytek došlé částky, který již nestačí na nákup celého jednoho podílového listu, je evidován a započítán při dalším podílníkově nákupu podílových listů či odkoupení jeho podílových listů Investiční společností. V případě odkoupení všech podílových listů je vyplacen spolu s částkou za odkupované podílové listy.

## 12.4. Odkupování podílových listů

### 12.4.1. Postup při odkupování podílových listů

Každý podílník má právo na odkoupení svých podílových listů Investiční společností ve výši zvolené finanční částky nebo počtu podílových listů. Podílový list je Investiční společností odkupován za aktuální hodnotu podílového listu vyhlášenou ke dni, ke kterému Investiční společnost obdržela žádost o odkoupení podílového listu, zmenšenou o srážku při odkupování ve výši podle bodu 12.4.2. Investiční společnost nemá stanovenou minimální částku, za kterou lze provést jednotlivé odkoupení.

Částka za odkoupené podílové listy je podle volby podílníka uvedené při podání žádosti o odkup podílových listů odeslána bezhotovostním bankovním převodem na zvolený účet u peněžního ústavu v České republice.

### 12.4.2. Výše srážky při odkupu

Maximální výše srážky činí při odkupu 5%. Konkrétní výše srážky při odkupu je určována dle bodu 12.9.2. Jedna polovina srážky při odkupu je příjmem Investiční společnosti, zbývající polovina srážky při odkupu zůstává součástí majetku ve Fondu.

### 12.4.3. Termíny pro odkupování podílových listů

Podání žádosti o odkup podílových listů je možné denně, v pracovní dny. Pokyn na prodej podílového listu podaný mimo pracovní dny se považuje za žádost o odkoupení obdrženou poslední pracovní den před podáním pokynu.

### 12.4.4. Lhůty pro vypořádání žádosti o odkupování podílových listů

Vypořádání žádosti o odkup podílových listů je provedeno bez zbytečného odkladu, nejpozději však do třiceti (30) pracovních dnů od data, ke kterému byla obdržena žádost o odkoupení, pokud nedojde k pozastavení odkupování podílových listů.

### 12.4.5. Způsob zaokrouhlování hodnoty podílového listu

Hodnota podílového listu se zaokrouhluje na čtyři (4) desetinná místa.

### 12.4.6. Vyrovnání nedoplatků, případně přeplatků

K úhradě podílníkem požadované částky k výplatě je podílníkovi z jeho účtu vlastníka odepsán odpovídající nejbližší vyšší celý počet podílových listů, vypočítaný jako na celé číslo nahoru zaokrouhlený podíl požadované částky, a prodejní ceny podílového listu. Finanční rozdíl mezi prodejní cenou nejbližšího vyššího celého počtu odkupovaných podílových listů a požadovanou částkou je evidován a započítán při dalším podílníkově prodeji či nákupu podílových listů. V případě, že Investiční společnost odkoupí všechny podílníkovy podílové listy, je tento finanční rozdíl vyplacen spolu s částkou za odkupované podílové listy.

Došlo-li v souvislosti s odkoupením podílových listů od jednoho podílníka k chybě ve výpočtu, v jejímž důsledku byly podílové listy odkoupeny za jinou částku, než měly být, částku odpovídající kladnému rozdílu přijatou v dobré víře není příjemce povinen vracet.

V pochybnostech se dobrá víra předpokládá.

### **12.5. Důvody pro pozastavení odkupování podílových listů**

Fond může pozastavit vydávání nebo odkupování podílových listů až na dobu dvou (2) let, pokud je to nezbytné z důvodu ochrany práv nebo právem chráněných zájmů podílníků (např. run na fond, cenové turbulence apod.). Fond pozastaví odkupování podílových listů v případě, že hrozí nebezpečí, že odkupem podílových listů klesne hodnota majetku podle § 53j odst. 1 Zákona (článek 3.2.3) pod 20% hodnoty majetku Fondu.

O pozastavení vydávání nebo odkupování podílových listů rozhoduje představenstvo Investiční společnosti, které je povinno o svém rozhodnutí vypracovat zápis. V zápisu se uvede datum a přesný čas rozhodnutí o pozastavení, důvody pozastavení a doba, na kterou se vydávání nebo odkupování podílových listů pozastavuje. Bližší podmínky stanoví Zákon.

Investiční společnost doručí neprodleně zápis o pozastavení vydávání nebo odkupování podílových listů Fondu ČNB a současně uveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup datum a přesný čas rozhodnutí o pozastavení vydávání nebo odkupování podílových listů, důvody pozastavení a dobu, na kterou se vydávání nebo odkupování podílových listů pozastavuje.

Investiční společnost informuje ČNB o přijatých opatřeních a dalších skutečnostech směřujících k odstranění příčin pozastavení vydávání nebo odkupování podílových listů Fondu do tří (3) pracovních dnů ode dne pozastavení. Investiční společnost též informuje ČNB o průběhu odstraňování příčin pozastavení, a to každých šest (6) měsíců až do dne obnovení vydávání nebo odkupování podílových listů. Tímto dnem je den následující po dni, kterým uplynula doba, na kterou bylo pozastaveno vydávání nebo odkupování podílových listů, nebo den nabytí právní moci rozhodnutí ČNB, kterým se zrušuje rozhodnutí Investiční společnosti o pozastavení vydávání nebo odkupování podílových listů. Jestliže pozastavení vydávání nebo odkupování podílových listů Fondu ohrožuje zájmy podílníků, ČNB toto rozhodnutí zruší. Předmětné správní řízení ČNB zahájí vydáním rozhodnutí, které zašle Investiční společnosti a oznámí veřejnou vyhláškou. Opravný prostředek proti tomuto rozhodnutí nemá odkladný účinek. Investiční společnost neprodleně uveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup informaci o tom, že ČNB zrušila pozastavení vydávání nebo odkupování podílových listů Fondu.

### **12.6. Místo vydávání a odkupování podílových listů**

Podílové listy jsou vydávány a odkupovány v sídle Investiční společnosti

### **12.7. Poplatky hrazené podílníkem osobě zajišťující evidenci podílových listů**

Podílníci nehradí žádné poplatky osobě zajišťující evidenci podílových listů.

### **12.8. Regulované trhy, na nichž jsou podílové listy přijaty k obchodování nebo na nichž jsou uveřejňovány jejich ceny**

Podílové listy Fondu aktuálně nejsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu. Cena podílových listů aktuálně není uveřejňována na žádném regulovaném trhu.

## 12.9. Další ustanovení

### 12.9.1. Nejasné platby

V případě, že částku připisanou na účet Fondu nelze jednoznačně přiřadit pokynu klienta na nákup podílových listů, Investiční společnost podílové listy nevydá a částku odešle bez zbytečného prodlení zpět na účet, ze kterého byly peněžní prostředky zaslány.

### 12.9.2. Konkrétní výše sazeb vstupní přírážky a srážky při odkupu

Konkrétní výše sazeb vstupní přírážky a srážky při odkupu je předem určována a vyhlášována představenstvem Investiční společnosti a je na vyžádání k dispozici u vybraných licencovaných investičních zprostředkovatelů a u Investiční společnosti. Pro výpočet vstupní přírážky nebo srážky při odkupování se použije procentuální sazba, která je platná v den vydání a odkupování podílového listu.

Představenstvo Investiční společnosti může udělit výjimku z povinnosti zaplatit vstupní přírážku, či snížit její výši.

### 12.9.3. Zánik práv z podílového listu

Práva z podílového listu zanikají:

- a) při odkoupení podílových listů Investiční společností dnem odpisu odprodávaných podílových listů z účtu vlastníka podílových listů;
- b) uplynutím tří (3) měsíců ode dne nabytí právní moci rozhodnutí ČNB, jímž se povoluje splynutí nebo sloučení podílových fondů;
- c) dnem výplaty podílu na likvidačním zůstatku při zrušení Fondu. Toto ustanovení se nevztahuje na zrušení Fondu splynutím nebo sloučením.

### 12.9.4. Pořadí odkupovaných podílových listů

Má se za to, že jako první jsou odkupovány podílové listy nejdříve podílníkem nabyté.

### 12.9.5. Obnovené vydávání a odkupování podílových listů

Poté, co skončí pozastavení vydávání a odkupování podílových listů, se podílové listy vydávají a odkupují za aktuální hodnotu stanovenou ke dni obnovení vydávání a odkupování podílových listů. Tato částka může být zvýšena o přírážku uvedenou v bodě 12.3.2. Statutu nebo snížena o srážku uvedenou v bodě 12.4.2. Statutu.

### 12.9.6. Úrok z prodlení po dobu pozastavení vydávání a odkupování podílových listů

Podílník nemá nárok na úrok z prodlení po dobu pozastavení vydávání a odkupování podílových listů, ledaže Investiční společnost byla v prodlení již před pozastavením vydávání a odkupování podílových listů nebo jestliže ČNB zrušila rozhodnutí o pozastavení vydávání a odkupování podílových listů. Investiční společnost uhradí v takovém případě úrok z prodlení v zákonné výši ze svého majetku.

## **Článek 13. Další informace**

### **13.1. Statut a sdělení Klíčových informací**

#### 13.1.1 Sdělení Klíčových informací

Vedle Statutu Fond uveřejňuje také sdělení Klíčových informací, tj dokument, který obsahuje stručné základní charakteristiky Fondu, obsahuje vybrané údaje z tohoto Statutu, přičemž tyto vybrané údaje musí být v souladu s údaji obsaženými v tomto Statutu.

#### 13.1.2. Přijímání a změny Statutu a sdělení Klíčových informací Fondu a jejich uveřejňování

Statut a sdělení Klíčových informací jsou pravidelně aktualizovány. Změny Statutu Fondu podléhají předchozímu schválení ČNB a, jinak jsou neplatné. Změna Statutu nepodléhá předchozímu schválení ČNB a, jsou-li předmětem této změny:

- a) Údaj přímo vyplývající ze změn týkajících se Investiční společnosti, Fondu nebo depozitáře;
- b) Informace o výkonnosti nebo skutečných nebo předpokládaných výsledcích hospodaření Fondu, která vyžaduje pravidelnou aktualizaci;
- c) Jednoduchá změna, která se netýká postavení nebo zájmů podílníků Fondu.

Aktuální znění Statutu a jeho změny, sdělení Klíčových informací a jeho změny jsou uveřejňovány způsobem umožňujícím dálkový přístup, a to prostřednictvím webových stránek Investiční společnosti [www.wms-investicni.cz](http://www.wms-investicni.cz).

Investoři jsou o změnách Statutu dále informováni v sídle Investiční společnosti.

#### **Upozornění na práva upisovatele uvedená v § 84b odst. 1, 2, a 3 Zákona**

Upisovatel podílového listu má práva uvedená v § 84b odst. 1, 2, a 3 Zákona:

Každému investorovi musí být s dostatečným časovým předstihem před uskutečněním investice poskytnuto bezúplatně sdělení Klíčových informací a na žádost bezúplatně Statut, poslední uveřejněná výroční zpráva Fondu a pololetní zpráva Fondu.

- a) Statut a sdělení Klíčových informací v aktuálním znění musí být uveřejněny na internetových stránkách Investiční společnosti, která obhospodařuje Fond.
- b) Pro investory, kteří vyslovili souhlas Investiční společnosti, která obhospodařuje Fond, s přístupem ke Statutu a sdělení Klíčových informací pouze na internetových stránkách, kterým byla elektronicky sdělena internetová adresa včetně údaje, kde na ni mohou příslušné sdělení Klíčových informací a Statut nalézt a mají kdykoliv možnost využít sdělení Klíčových informací nebo Statut po dobu přiměřenou jejich účelu, budou tyto dokumenty uveřejněny pouze na internetových stránkách Investiční společnosti obhospodařující Fond.,
- c) Každý investor má právo vyžádat si Statut a sdělení Klíčových informací v listinné podobě

Výše uvedené dokumenty lze získat v sídle Investiční společnosti, na adrese Břehová 208/8, Praha 1, PSČ 110 00 v pracovní dny od 10,00 do 16,00 hod., případně elektronicky dotazem na adresu elektronické pošty [info@wmsinvest.cz](mailto:info@wmsinvest.cz).

### 13.1.3. Orgán Investiční společnosti, v jehož působnosti je schvalování Statutu a jeho změn

Jakékoli změny Statutu musí být schváleny představenstvem Investiční společnosti.

### 13.1.4. Datum podpisu platného znění Statutu členem statutárního orgánu

Datum a podpis platného znění Statutu členy představenstva Investiční společnosti statutárního orgánu s uvedením jejich jména a příjmení jsou uvedeny na konci tohoto Statutu.

## 13.2. Doplnující informace o Fondu a ekonomické informace

### 13.2.1. Zrušení a přeměna fondu kolektivního investování

Fond se zrušuje:

- a) odnětím povolení k vytvoření Fondu (včetně odnětí povolení na žádost);
- b) splynutím nebo sloučením podílových fondů;
- c) uplynutím doby, na kterou byl Fond vytvořen;
- d) zrušením Investiční společnosti s likvidací, jestliže ČNB nerozhodne o převodu jeho obhospodařování na jinou investiční společnost.

V případě, že ke zrušení Fondu dává podnět Investiční společnost (odnětí povolení na žádost, splynutí nebo sloučení), budou o takovémto záměru podílníci vhodným způsobem informováni nejméně 90 dnů předem. Informace o záměru budou v této lhůtě také dostupné na internetové adrese [www.finesko.cz](http://www.finesko.cz).

Ke dni zrušení Fondu je Investiční společnost povinna sestavit mimořádnou účetní závěrku Fondu podle zákona upravujícího účetnictví.

Investiční společnost na webové adrese [www.wms-investicni.cz](http://www.wms-investicni.cz) uveřejní informace o předpokládaném zrušení Fondu s nejméně tří měsíčním předstihem, s výjimkou případu, kdy Česká národní banka odebere povolení k vytvoření Fondu.

Podíly na likvidačním zůstatku je možno podílníkům vyplácet po částech.

V případě zrušení Investiční společnosti s likvidací bude prodán majetek ve Fondu a jeho pohledávky a závazky se vypořádají do 6 měsíců ode dne vstupu do likvidace, podílníci budou pak vyplaceni nejdéle do 2 let a 3 měsíců ode dne vstupu do likvidace a nevyplacené podíly se uloží do soudní úschovy.

V případě zrušení Fondu odnětím povolení k jeho vytvoření bude prodán majetek Fondu, vypořádají se jeho pohledávky a závazky do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci

rozhodnutí o odnětí povolení k vytvoření Fondu. Podílníci budou vyplaceni nejdéle do 2 let a 3 měsíců ode dne nabytí právní moci rozhodnutí o odnětí povolení k vytvoření Fondu a nevyplacené podíly se uloží do soudní úschovy.

Podmínkou ke splnutí, resp. sloučení Fondu je vydání souhlasu České národní banky. Podílníci jsou informováni do jednoho měsíce ode dne nabytí právní moci rozhodnutí Česko národní banky.

Při splnutí resp. sloučení Fondu mají podílníci 2 měsíce od uveřejnění rozhodnutí České národní banky právo na odkoupení svých podílových listů bez srážky, Neučiní-li to, stávají se do 3 měsíců od nabytí právní moci rozhodnutí České národní banky podílníky nového resp. přejímacího fondu a obhospodařující investiční společnost je povinna do 3 měsíců vyměnit vlastníkovu podílový list vydaný původním Fondem za podílový list nově vzniklého podílového fondu v poměru určeném podle výše vlastního kapitálu ve Fondu připadající na podílový list původního Fondu k rozhodnému dni splnutí,

Při zrušení Fondu se postupuje podle ustanovení § 98, 99 a 99a Zákona. Při splnutí, resp. sloučení se postupuje podle ustanovení § 100 – 100u, Zákona.

### 13.2.2. Práva vlastníků podílových listů Fondu ve vztahu ke zrušení nebo přeměně Fondu

Investiční společnost uveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup, a to na webové adrese [www.wms-investicni.cz](http://www.wms-investicni.cz), rozhodnutí ČNB o zrušení či o povolení sloučení a statut fondu kolektivního investování, který vznikne splnutím či statut přejímacího fondu do jednoho (1) měsíce ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.

Uveřejněním tohoto oznámení vzniká podílníkům splývajících fondů kolektivního investování právo na odkoupení podílového listu bez srážky. Toto právo zaniká uplynutím dvou (2) měsíců. Při odkupu se postupuje podle § 12 Zákona.

Splývající fondy kolektivního investování se zrušují a jejich podílníci se stávají podílníky nově vznikajícího fondu kolektivního investování uplynutím tří (3) měsíců ode dne nabytí právní moci rozhodnutí ČNB o povolení ke splnutí. Investiční společnost obhospodařující podílový fond vytvořený splnutím je povinna do tří (3) měsíců ode dne zrušení splývajících podílových fondů vyměnit podílníkovi podílový list zrušeného podílového fondu za podílový list nově vzniklého podílového fondu v poměru určeném podle výše vlastního kapitálu v podílovém fondu připadajícího na podílový list zrušeného podílového fondu ke dni jeho zrušení. Podílníci podílového fondu, který sloučením zaniká, se stávají podílníky přejímacího podílového fondu uplynutím tří (3) měsíců ode dne nabytí právní moci rozhodnutí ČNB o povolení sloučení. Investiční společnost, která obhospodařuje přejímací podílový fond, je povinna do tří (3) měsíců ode dne zrušení podílového fondu, který sloučením zaniká, vyměnit podílníkovi podílový list podílového fondu, který sloučením zaniká, za podílový list přejímacího podílového fondu v poměru určeném podle výše vlastního kapitálu připadajícího na podílový list zrušeného podílového fondu ke dni jeho zrušení.

V případě zrušení Fondu s likvidací je vstupem do likvidace právo podílníka na odkoupení podílového listu nahrazeno jeho právem na řádnou likvidaci Fondu a právo na vyplacení aktuální hodnoty podílového listu je nahrazeno právem na výplatu podílu na likvidačním zůstatku po ukončení likvidace.

### 13.2.3. Kontaktní místo pro získání dodatečných informací

Dodatečné informace lze v případě potřeby získat v sídle Investiční společnosti, na adrese Břehová 208/8, Josefov, Praha 1, PSČ 110 00 od 10,00 do 16,00 hod., případně elektronicky na internetové adrese [www.wms-investicni.cz](http://www.wms-investicni.cz), či dotazem na adresu elektronické pošty [info@wmsinvest.cz](mailto:info@wmsinvest.cz).

### 13.2.4. Daňový systém

Daňový systém, který se vztahuje na Fond, držbu a převod podílových listů, se řídí zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále „zákon o dani z příjmů“).

Ke dni vydání Statutu zákon o dani z příjmu stanoví pro Fond sazbu daně 5%. U Investiční společnosti se základ daně stanoví samostatně za Investiční společnost a odděleně za Fond. Předmětem daně z příjmů fyzických nebo právnických osob jsou příjmy z prodeje podílových listů podle příslušných ustanovení zákona o dani z příjmů. Přesáhne-li doba mezi nabytím a převodem podílových listů při jejich prodeji dobu 6 měsíců, jsou tyto příjmy osvobozeny od daně z příjmů fyzických osob.

Režim zdanění příjmů nebo zisků jednotlivých podílníků závisí na platných daňových předpisech, které nemusí být pro každého podílníka shodné. V případě nejistoty podílníka ohledně režimu jeho zdanění se doporučuje využít služeb daňového poradce.

### 13.2.5. Zprávy o hospodaření fondu kolektivního investování

Investiční společnost je povinna nejpozději do 4 měsíců po skončení účetního období zaslat ČNB výroční zprávu Investiční společnosti a uveřejnit jí též způsobem umožňujícím dálkový přístup, tj. na webových stránkách Investiční společnosti [www.wms-investicni.cz](http://www.wms-investicni.cz).

Fond je povinen do dvou (2) měsíců po uplynutí prvních šesti (6) měsíců účetního období zaslat ČNB v elektronické podobě svou pololetní zprávu a uveřejnit ji způsobem umožňujícím dálkový přístup, tj. na webových stránkách Investiční společnosti [www.wms-investicni.cz](http://www.wms-investicni.cz).

Výroční zpráva a pololetní zpráva Investiční společnosti a Fondu je dále podílníkům k dispozici v sídle Investiční společnosti.

## 13.3. Ostatní informace

### 13.3.1. Orgán dohledu Fondu

Orgán dohledu Fondu je Česká národní banka.  
adresa: Na Příkopě 28, Praha 1, PSČ 115 03;  
telefon: 800 160 170;  
e-mailová adresa: [podatelna@cnb.cz](mailto:podatelna@cnb.cz)  
URL adresa: <http://www.cnb.cz>

### 13.3.2. Upozornění



Povolení k vytvoření Fondu, ani výkon dohledu ČNB a schválení Statutu ze strany ČNB nejsou zárukou návratnosti investice nebo výkonnosti Fondu, nemohou vyloučit možnost porušení právních povinností či Statutu Investiční společnosti, deponitářem nebo jinou osobou a nezaručují, že případná škoda způsobená takovým porušením bude nahrazena.

Představenstvo Investiční společnosti schválilo aktualizovaný statut dne 23.4.2013

## Příloha č. 1 Přehled poplatků a nákladů

Poplatky účtované investorům a náklady hrazené z majetku Fondu jsou zobrazeny v následující tabulce

Další informace viz čl. 9 bod 9.7. Statutu

<b>Jednorázové poplatky účtované investorovi před nebo po ukončení investice</b>	
<small>(jedná se o nejvyšší částku, která může být investorovi účtována před uskutečněním jednorázové investice, nebo před vyplacením investice. Aktuální výši vstupního nebo výstupního poplatku může investor zjistit na internetových stránkách <a href="http://www.wms-investicni.cz">www.wms-investicni.cz</a> nebo <a href="http://www.fondbridge.cz">www.fondbridge.cz</a>, popř. v sídle investiční společnosti- ceník)</small>	
<b>Vstupní poplatek (přirážka)</b>	<b>5% (z výše investice)</b>
<b>Výstupní poplatek (srážka)</b>	<b>5% (z odkupované částky)</b>
<b>Náklady hrazené z majetku Fondu v průběhu roku</b> <small>(Tyto náklady nejsou účtovány přímo investorovi, ale jsou hrazeny z majetku Fondu, tudíž snižují výkonnost Fondu)</small>	
<b>Celková nákladovost</b>	<b>3,01 % ( r.2012)</b>
<b>Náklady hrazené z majetku Fondu za zvláštních podmínek</b> <small>(Tyto náklady nejsou účtovány přímo investorovi, ale jsou hrazeny z majetku Fondu, snižují tudíž výkonnost Fondu)</small>	
<b>Výkonnostní poplatek</b>	<b>0</b>